

附件二

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四川
中洲三岔湖投资有限公司
评估说明

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一五年十二月二日

目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分 被投资单位简介	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	6
五、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产	6
第二章 资产核实情况总体说明	7
一、资产核实人员组织、实施时间和过程	7
二、影响资产核实的事项及处理方法	8
三、核实结论	8
第三章 资产基础法评估技术说明	9
一、流动资产评估技术说明	9
二、房屋建筑物评估技术说明	12
三、机器设备评估技术说明	18
四、长期待摊费用评估技术说明	24
五、流动负债评估技术说明	25
第四章 评估结论及分析	28
一、评估结论	28
二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因	28

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（含所出资企业）、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、工商登记信息：

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

2、公司股权结构

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、近三年来资产、财务、经营状况

2012年~2015年11月资产负债表

金额单位：人民币万元

科目	2012年	2013年	2014年	2015年11月
流动资产	10,572.10	9,930.56	6,348.90	8,088.56
投资性房地产	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
固定资产	1,551.31	1,447.77	1,346.05	1,262.20
其他资产	-	-	-	-

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四川
中洲三岔湖投资有限公司评估说明

长期待摊费用	270.79	256.16	241.52	230.54
资产总计	12,394.20	11,634.49	7,936.47	9,581.30
流动负债	3,709.30	3,554.42	65.27	1,733.27
长期负债	-	-	-	-
负债合计	3,709.30	3,554.42	65.27	1,733.27
净资产	8,684.90	8,080.07	7,936.47	7,848.03

2012 年 ~ 2015 年 1-11 月利润表

金额单位：人民币万元

项 目	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 11 月
一、主营业务收入	-	-	-	
减：主营业务成本	-	-	-	-
营业税金及附加		-	-	-
二、主营业务利润	-	-	-	-
加：其他业务利润	-	-	-	-
减：营业费用	-	-	-	-
管理费用	360.75	184.40	172.20	149.82
财务费用	83.22	220.48	36.73	-134.37
资产减值损失	300.10	200.13	-0.06	-0.18
三、营业利润	-744.08	-605.01	-208.87	-23.17
加：投资收益	-	-	-	-
补贴收入	-	-	-	-
营业外收入	-	0.18	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-
四、利润总额	-744.08	-604.83	-208.87	-23.17
减：所得税	-	-	-	-
五、净利润	-744.08	-604.83	-208.87	-23.17

被评估单位 2012 年度、2013 年度、2014 年度及评估基准日的会计报表均经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计，并发表了无保留意见。

第三部分 资产评估说明

本部分内容由资产评估师编写。

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

评估对象是四川中洲三岔湖投资有限公司（以下简称“四川三岔湖”）的股东全部权益。

评估范围是四川中洲三岔湖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

评估基准日，四川中洲三岔湖投资有限公司（以下简称“四川三岔湖”）评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、长期待摊费用等，总资产账面价值为 9,581.30 万元；负债包括流动负债，总负债账面价值为 1,733.27 万元；净资产账面价值 7,848.03 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）深圳分所审计。

(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主要为房屋建筑物、电子设备、车辆等，实物资产的类型及特点如下：

(一)房屋建筑物

房屋建筑物主要为四川三岔湖位于高新区天府四街 66 号 2 栋航兴国际写字楼 20 层的办公楼。建筑物建成于 2010 年，四川三岔湖的房屋建筑面积合计为 1,518.96 平方米，房屋土地的证载用途为商业。办公楼内部已进行精装修，房屋均办理房屋产权证。

各个房屋所占的土地情况见下表：

建筑物名称	建筑面积（m ² ）	房产证编号	土地使用权证
航兴国际 2 幢 20 层办公楼 1 号	252.16	成房权证监证字第 5001538 号	成高国用(2012)第 8097 号

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四川
中洲三岔湖投资有限公司评估说明

航兴国际 2 幢 20 层办公楼 2 号	217.34	成房权证监证字第 5001539 号	成高国用(2012)第 8098 号
航兴国际 2 幢 20 层办公楼 3 号	115.6	成房权证监证字第 5001540 号	成高国用(2012)第 8099 号
航兴国际 2 幢 20 层办公楼 4 号	112.92	成房权证监证字第 5001542 号	成高国用(2012)第 8100 号
航兴国际 2 幢 20 层办公楼 5 号	299.01	成房权证监证字第 5001543 号	成高国用(2012)第 8101 号
航兴国际 2 幢 20 层办公楼 6 号	521.93	成房权证监证字第 5001544 号	成高国用(2012)第 8102 号

(二)设备类资产

设备类资产包括车辆、电子设备。

车辆为两辆起亚狮跑越野车，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。

电子设备主要为电脑、扫描仪、打印机及办公家具等，共 14 项；上述电子设备保养良好，在评估基准日均能正常使用。

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

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]48330025 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房屋建筑物等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，评估人员发现存在的问题如下：

(一)四川三岔湖以 6 套房屋建筑物为四川中洲文旅投资有限公司向上海银行股份有限公司成都分行提供了最高额抵押担保，抵押情况具体如下表：

产权证编号	建筑面积 (m ²)	他项权利	债务人	抵押担保最高债权额	他项权利
成房权证监证字第 5001538 号	252.16	抵押上海银行	四川中洲文 旅投资有限 公司	35,000,000.00	上海银行股 份有限公司 成都分行
成房权证监证字第 5001539 号	217.34	抵押上海银行			
成房权证监证字第 5001540 号	115.6	抵押上海银行			
成房权证监证字第 5001542 号	112.92	抵押上海银行			
成房权证监证字第 5001543 号	299.01	抵押上海银行			
成房权证监证字第 5001544 号	521.93	抵押上海银行			

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、应付利息、其他应收款和其他流动资产。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	159,430.35
应收利息	1,348,196.88
其他应收款	50,810,403.86
其他流动资产	28,567,520.21
流动资产合计	80,885,551.30

(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、发票，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员询问了企业管理模式、结算方式、相关的市场信息；询问了产品销售信用政策、客户构成及资信情况、历史年度应收款项的回收情况、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 38,987.49 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。评估倒推法计算公式为：盘点日库存现金数+评估基准日至盘点日前现金支出数-基准日至盘点日前现金收入数=评估基准日现金金额。

评估人员和被评估单位财务人员共同对现金进行了盘点，并根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日现金账面价值一致。

现金评估值为 38,987.49 元，评估无增减值。

(2)银行存款

评估基准日银行存款账面价值 120,442.86 元，全部为银行存款。核算内容为在建设银行成都高新支行、农业银行简阳三岔营业所、交通银行高新南区支行及上海银行成都武侯支行的存款。

评估人员对每户银行存款都进行了函证，并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。银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

银行存款评估值为 120,442.86 元。

货币资金评估值为 159,430.35 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 1,348,196.88 元，核算内容为被评估单位应收取成都文旅熊猫小镇投资有限公司的借款利息。

评估人员核对了被评估单位对外债权投资的权属文件、投资数量、投资金额，以及利息支付的相关规定和被评估单位计提利息的记账凭证等。应收利息以核实无误后的账面价值作为评估值。

应收利息评估值为 1,348,196.88 元。

3.其他应收款

评估基准日其他应收款账面余额 55,810,403.86 元，核算内容为被评估单位除预付账款等以外的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 5,000,000.00 元，其他应收款账面净值为 50,810,403.86 元。

评估人员向被评估单位调查了解其他应收款形成的原因、应收单位或个人的资信情况、历史年度其他应收款的回收情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应收款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定评估值。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。

其他应收款评估风险损失为 5,000,000.00 元。

其他应收款评估值为 50,810,403.86 元。

4.其他流动资产

评估基准日其他流动资产账面价值 28,567,520.21 元，核算内容为三岔湖简阳项目前期工程费用及开发间接费用。

评估人员通过核对企业提供的相关资料，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 28,567,520.21 元，评估无增减值。

(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	159,430.35	159,430.35	-	-
应收利息	1,348,196.88	1,348,196.88		
其他应收款	50,810,403.86	50,810,403.86	-	-
其他流动资产	28,567,520.21	28,567,520.21		
流动资产合计	80,885,551.30	80,885,551.30	-	-

流动资产评估值 80,885,551.30 元，评估无增减值。

二、房屋建筑物评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的房屋建筑物类资产包括：房屋建筑物及构筑物。
房屋建筑物类资产评估基准日账面价值如下表所示：

科目名称	账面原值	账面净值
房屋建筑物	14,649,255.33	12,329,789.73
房屋建筑物类合计	14,649,255.33	12,329,789.73

(二)房屋建(构)筑物概况

1.房屋建筑物特征

房屋建筑物主要为四川三岔湖位于高新区天府四街 66 号 2 栋航兴国际写字楼 20 层的办公楼。建筑物建成于 2010 年，四川三岔湖的房屋建筑面积合计为 1,518.96 平方米，房屋土地的证载用途为商业。办公楼内部已进行精装修，房屋均办理房屋产权证。

各个房屋所占的土地情况见下表：

建筑物名称	建筑面积(m ²)	房产证编号	土地使用权证
航兴国际 2 幢 20 层办公楼 1 号	252.16	成房权证监证字第 5001538 号	成高国用(2012)第 8097 号
航兴国际 2 幢 20 层办公楼 2 号	217.34	成房权证监证字第 5001539 号	成高国用(2012)第 8098 号
航兴国际 2 幢 20 层办公楼 3 号	115.6	成房权证监证字第 5001540 号	成高国用(2012)第 8099 号
航兴国际 2 幢 20 层办公楼 4 号	112.92	成房权证监证字第 5001542 号	成高国用(2012)第 8100 号
航兴国际 2 幢 20 层办公楼 5 号	299.01	成房权证监证字第 5001543 号	成高国用(2012)第 8101 号
航兴国际 2 幢 20 层办公楼 6 号	521.93	成房权证监证字第 5001544 号	成高国用(2012)第 8102 号

2.利用状况与日常维护

企业对房屋建筑物的维护较好。

3.相关会计政策

(1)账面原值构成

房屋建（构）筑物类资产的账面原值主要由购置成本构成。

(2)折旧方法

被评估单位采用年限平均法计提折旧。按房屋建筑物资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定各类房屋建筑物资产的年折旧率如

下:

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	20 年	0	5

4. 投资性房地产及占用土地权属状况

评估范围内的房屋建筑物资产共计 6 项,至评估基准日所有的投资性房地产都取得房屋所有权证书及土地证,房屋、土地证载所有权人为被评估单位。

(三) 核实过程

1.核对账目:根据被评估单位提供的房屋建筑物类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房屋建筑物类资产明细账、台帐核对使明细金额及内容相符;最后对部分房屋建筑物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,根据房屋建筑物类资产的类型、金额等特征收集了房屋产权证明文件;收集了日常维护与管理制度等评估相关资料。

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房屋建筑物类资产进行了盘点与查看。根据委托单位提供的建筑物、构筑物清查评估明细表,所列项目的项数、面积、层数、结构类、装饰及给排水、供电照明、通风等设备情况,详细进行现场查勘核实。并结合现场了解建筑物的结构特征和各部位完损状况,一一做现场记录。

4.现场访谈:评估人员向被评估单位调查了解了房屋建筑物类资产的质量、功能、利用、维护等信息;调查了解了当地评估基准日近期的建筑安装市场价格信息;调查了解了房屋建筑物类资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

5.整理资料,确定评估方法:对现场勘察记录资料和收集到的评估资料进行分类整理。根据本次评估目的,依据评估规范,结合估价对象的实际情况(类型、功能),对估价对象进行分类,确定可行的评估方法进行评估。

6.确定评估值:根据所选用的评估方法测算评估结果,整理汇总、

编写投资性房地产评估技术说明。

(四) 评估方法

根据各类房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，对于房屋建筑物采用市场法进行评估

1. 市场法

市场法是指将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

运用市场法估价应按下列步骤进行：

- (1) 搜集交易实例；
- (2) 选取可比实例；
- (3) 建立价格可比基础；
- (4) 进行交易情况修正；
- (5) 进行交易日期修正；
- (6) 进行区域因素修正；
- (7) 进行个别因素修正；
- (8) 求出比准价格。

市场法评估计算公式如下：

待估房地产价格=参照物交易价格×正常交易情况/参照物交易情况×待估房地产评估基准日价格指数/参照物房地产交易日价格指数×待估房地产区域因素值/参照物房地产区域因素值×待估房地产个别因素值/参照物房地产个别因素值

(五) 典型案例

案例一：办公楼(4-6-1 房屋建筑物序号 1)

房地产坐落位置：成都市高新区天府四街 66 号航兴国际广场，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比较对象。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：

案例情况说明表

项目名称	实例 A:	实例 B:	实例 C:
------	-------	-------	-------

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四川
中洲三岔湖投资有限公司评估说明

	航兴国际写字楼	航兴国际写字楼	香年广场写字楼
交易时间	2015 年 9 月	2015 年 7 月	2015 年 8 月
交易类型	转让	转让	转让
交易面积	200	248	84
用途	办公	办公	办公
交易房地产状况	现房	现房	现房
土地出让年限	40	40	40
竣工时间	2010 年	2010 年	2012 年
剩余土地使用年限	35.74	35.74	37.05
总楼层/楼层	低区（23 层）	低区（23 层）	中区（46 层）
交易价格(元/m²)	11,000	11,500	10,714
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“估价对象及案例比较因素条件指数表”,如下表:

估价对象及案例比较因素条件指数表

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		航兴国际 2 幢 20 层 办公楼 1 号	航兴国际写字楼	航兴国际写字楼	香年广场写字楼
交易价格(元/m²)		/	11,000	11,500	10,714
交易日期		2015/10/31	2015/9/30	2015/7/20	2015/8/31
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	1 公里	1 公里	1 公里	1 公里
	繁华程度	繁华程度较好	繁华程度较好	繁华程度较好	繁华程度较好
	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	交通便利度较好
	区域内公交线路	附近有多条公交线路	附近有多条公交线路	附近有多条公交线路	附近有多条公交线路
	人文环境景观	良好	良好	良好	良好
	公共配套设施	良好	良好	良好	良好
	基础配套设施	优	优	优	优
个别因素	交通便捷度	良好	良好	良好	良好
	临街道路	南临天府四街,东接天府大道	南临天府四街,东接天府大道	南临天府四街,东接天府大道	南临天府三街,东接天府大道
	临街状况	二面临街	二面临街	二面临街	二面临街

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四川
中洲三岔湖投资有限公司评估说明

四邻环境	良好	良好	良好	良好
建成年代	2010 年	2010 年	2010 年	2012 年
物业知名度	良好	良好	良好	良好
建筑物外观	较好	较好	较好	较好
交易面积	252.16	200	248	84
公共部位装修状况	装修良好	装修良好	装修良好	装修良好
室内装修状况	豪华装修	精装修	精装修	简装修
电梯	有	有	有	有
其他大型设备设施	设备较齐全	设备较齐全	设备较齐全	设备较齐全
朝向	南	南	南	南
使用率	一般	一般	一般	一般
建筑结构	框架	框架	框架	框架
交易方式	正常	正常	正常	正常
总层/楼层	高区（23 层）	低区（23 层）	低区（23 层）	中区（46 层）
物业管理	一般	一般	一般	一般
土地剩余使用年限	35.66	35.66	35.66	35.97

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，得出房地产价格影响因素修正系数比较表如下：

比较因素条件指数表

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		航兴国际 2 幢 20 层办公楼 1 号	航兴国际写字楼	航兴国际写字楼	香年广场写字楼
交易价格(元/m ²)			11,000	11,500	10,714
交易日期		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
区域因素	离区域商务中心区距离	100	100	100	100
	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	交通便捷度	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四川
中洲三岔湖投资有限公司评估说明

别 因 素	临街道路	100	100	100	100
	临街状况	100	100	100	100
	四邻环境	100	100	100	100
	建成年代	100	100	100	102
	物业知名度	100	100	100	100
	建筑物外观	100	100	100	100
	交易面积	100	100	100	99
	公共部位装修状况	100	100	100	100
	独立部位装修状况	100	96	96	92
	电梯	100	100	100	100
	其他大型设备设施	100	100	100	100
	朝向	100	100	100	100
	使用率	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	交易方式	100	100	100	100
	总层/楼层	100	98	98	100
	物业管理	100	100	100	100
	土地剩余使用年限	100	100.00	100.00	100.83

因素比较修正系数表

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		航兴国际 2 幢 20 层 办公楼 1 号	航兴国际写字楼	航兴国际写字楼	香年广场写字楼
交易价格(元/m ²)			11,000	11,500	10,714
交易日期		1	1.0000	1.0000	1.0000
交易情况		1	1.0000	1.0000	1.0000
区 域 因 素	离区域商务中心区距离	1	1.0000	1.0000	1.0000
	繁华程度	1	1.0000	1.0000	1.0000
	道路交通条件	1	1.0000	1.0000	1.0000
	区域内公交线路	1	1.0000	1.0000	1.0000
	人文环境景观	1	1.0000	1.0000	1.0000
	公共配套设施	1	1.0000	1.0000	1.0000
	基础配套设施	1	1.0000	1.0000	1.0000
交通便捷度		1	1.0000	1.0000	1.0000

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四川
中洲三岔湖投资有限公司评估说明

	临街道路	1	1.0000	1.0000	1.0000
个别因素	临街状况	1	1.0000	1.0000	1.0000
	四邻环境	1	1.0000	1.0000	1.0000
	建成年代	1	1.0000	1.0000	0.9804
	物业知名度	1	1.0000	1.0000	1.0000
	建筑物外观	1	1.0000	1.0000	1.0000
	交易面积	1	1.0000	1.0000	1.0101
	公共部位装修状况	1	1.0000	1.0000	1.0000
	独立部位装修状况	1	1.0417	1.0417	1.0870
	电梯	1	1.0000	1.0000	1.0000
	其他大型设备设施	1	1.0000	1.0000	1.0000
	朝向	1	1.0000	1.0000	1.0000
	使用率	1	1.0000	1.0000	1.0000
	建筑结构	1	1.0000	1.0000	1.0000
	交易方式	1	1.0000	1.0000	1.0000
	总层/楼层	1	1.0204	1.0204	1.0000
	物业管理	1	1.0000	1.0000	1.0000
	土地剩余使用年限	1	1.0000	1.0000	0.9918
比准价格(元/m ²)			11,692	12,224	11,438
评估单价(元/m ²)			11,800		

比较修正后,以三个比准价格的算术平均值作为市场法的评估结果,即评估对象办公楼评估单价为11,800.00元/平方米。

(六)评估结果及分析

1.评估结果

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		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物	14,649,255.33	12,329,789.73	17,923,728.00	17,923,728.00	22.35	45.37
合计	14,649,255.33	12,329,789.73	17,923,728.00	17,923,728.00	22.35	45.37

2.评估增减值原因分析

房屋建筑物评估增值,主要原因房屋购入时间早有所增值以及评估值中包含了航兴国际办公室的装修费用。

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	397,303.58	19,865.18
电子设备	1,233,492.90	272,361.62
合计	1,630,796.48	292,226.80

(二)机器设备概况

1.设备概况

车辆为两辆起亚狮跑越野车，供公司日常办公的需要，在评估基准日均能正常使用。

电子设备主要为电脑、扫描仪、打印机及办公家具等，在评估基准日均能正常使用。

2.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。

3.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%	19.00%
电子及办公设备	3	-	33.33%

(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。因四川中洲三岔湖投资有限公司不属于一般纳税人企业，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)运输车辆重置全价确定

车辆重置全价由购置价(含税)、车辆购置税、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：起亚狮跑系列汽车

明细表序号：表 4-6-5 序号 1 号

规格型号：YQZ6430AE

生产厂家：东风悦达起亚汽车有限公司

车牌号码：川M88785

购置日期：2010年12月14日

启用日期：2010年12月14日

账面原值：198,651.79元

账面净值：9,932.59元

1.主要技术参数

外形尺称	4350×1840×1738(mm)
发动机型号	G4GC
总质量(kg)	2020
排量(ml)	1995
功率(kw)	104
轴距	2630(mm)

轮胎规格	215/60R16
------	-----------

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109,800.00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%

=109,800.00/1.17×10%

=9,384.60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

=109,800.00+9,384.60+500.00

=119,700.00(百位取整)

3.成新率的确定

该车辆购置日期为2010年12月14日，截止评估基准日，已使用4.96年，经过现场勘查，该车辆运转正常、维护保养良好，尚可使用10.04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%

=10.04/(4.96+10.04)×100%

=67%(取整)

经查询车辆行驶记录，该车辆至基准日已行驶161,234.00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%

=(600,000.00-161,234.00)/600,000.00×100%

=75%(取整)

根据孰低法原则，该车年限成新率为67%。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

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 119,700.00 \times 67\% \\ &= 80,199.00 \text{元(取整)}\end{aligned}$$

案例二：华硕笔记本

明细表序号：表 4-6-6 序号 11 号

资产名称：华硕笔记本

规格型号：华硕/UX21LI2677E

生产厂家：华硕

购置日期：2012 年 8 月

启用日期：2012 年 8 月

账面原值：8,499.00 元

数量：1(台)

设备主要参数：

产品类型	笔记本
处理器	Intel Core i7-2677M(1.8GHz)
硬盘类型	SSD 固态硬盘
厚度	17mm
内存容量	4GB
屏幕尺寸	11.6 英寸
重量	约 1.1kg

1.重置全价的确定

根据网上查询该型号的笔记本含税报价为 5,200.00 元。则重置全价为 5,200.00 元。

2.综合成新率的确定

笔记本经济寿命年限一般为 5 年。该笔记本截止评估基准日已使用 3.30 年，根据设备使用状况并结合现场勘察情况，预计该笔记本尚可使用年限为 1.70 年，则：

$$\text{年限成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

$$=1.70/(3.30+1.70) \times 100\%$$

$$=34\%$$

3.评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

$$=5,200.00 \times 34\%$$

$$=1,768.00 \text{ 元(取整)}$$

(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		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
固定资产-车辆	397,303.58	19,865.18	239,400.00	160,398.00	-39.74	707.43
固定资产-电子设备	1,233,492.90	272,361.62	922,000.00	268,321.00	-25.25	-1.48
设备类合计	1,630,796.48	292,226.80	1,161,400.00	428,719.00	-28.78	46.71

机器设备评估原值减值 469,396.48 元, 评估净值增值 136,492.20 元, 评估增减值原因主要如下:

(1)车辆原值评估减值原因是相同型号车辆的市场价格呈不断下降趋势导致车辆评估原值减值;评估净值增值的原因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导致评估净值增值。

(2)电子设备评估减值原因是由于技术进步,电子产品的更新换代速度越来越快,因而造成电子设备评估原值、净值减值。

四、长期待摊费用评估技术说明

评估基准日长期待摊费用账面价值 2,305,400.52 元。核算内容为航兴国际办公室的装修费用。

评估人员调查了解了长期待摊费用发生的原因,查阅了长期待摊费用的记账凭证。长期待摊费用为航兴国际办公室装修费,此部分并入房屋建筑物中评估

长期待摊费用评估值为零元,评估减值 2,305,400.52 元,减值原因为长期待摊费用为航兴国际办公室装修费,此部分并入房屋建筑物中评估。

五、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、应付职工薪酬、应交税费、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
应付账款	17,036,302.21
应付职工薪酬	208,916.64
应交税费	78,996.16
其他应付款	8,466.66
流动负债合计	17,332,681.67

(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 17,036,302.21 元。核算内容为被评估单位应支付的装修及工程款项。具体包括：航兴国际办公室装修尾款及三岔湖-简阳的一级开发工程款。

评估人员向被评估单位调查了解了企业工程情况，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的应付账款进行了函证，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。

应付账款评估值为 17,036,302.21 元。

2.应付职工薪酬

评估基准日应付职工薪酬账面价值 208,916.64 元。核算内容为被评估单位应付的工资奖金、社会保险费及住房公积金。

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 208,916.64 元。

3.应交税费

评估基准日应交税费账面价值 78,996.16 元。核算内容为被评估单位按照税法等规定计算应交纳的各种税费，包括：营业税、城市维护建设税、教育费附加等。

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完税证明，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 78,996.16 元。

4.其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值 8,466.66 元，核算内容为被评估单位应付的员工社保费（个人缴纳部分）及员工住房公积金（个人缴纳部分）。

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 8,466.66 元。

(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

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四川
中洲三岔湖投资有限公司评估说明

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
应付账款	17,036,302.21	17,036,302.21	-	-
应付职工薪酬	208,916.64	208,916.64	-	-
应交税费	78,996.16	78,996.16	-	-
其他应付款	8,466.66	8,466.66	-	-
流动负债合计	17,332,681.67	17,332,681.67	-	-

流动负债评估值 17,332,681.67 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，对四川中洲三岔湖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：

四川中洲三岔湖投资有限公司评估基准日总资产账面价值为 9,581.30 万元，评估价值 9,923.80 万元，增值额为 342.50 万元，增值率为 3.57%；总负债账面价值为 1,733.27 万元，评估价值为 1,733.27 万元，评估无增减值；净资产账面价值为 7,848.03 万元，评估价值为 8,190.53 万元，增值额为 342.50 万元，增值率为 4.36%。

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	8,088.56	8,088.56	-	-
非流动资产	2	1,492.74	1,835.24	342.50	22.94
固定资产	3	1,262.20	1,835.24	573.04	45.40
长期待摊费用	4	230.54	-	-230.54	-100
资产总计	5	9,581.30	9,923.80	342.50	3.57
流动负债	6	1,733.27	1,733.27	-	-
非流动负债	7	-	-	-	-
负债总计	8	1,733.27	1,733.27	-	-
净资产	9	7,848.03	8,190.53	342.50	4.36

四川中洲三岔湖投资有限公司股东全部权益价值为 8,190.53 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.房屋建筑物资产评估增减值原因分析

房屋建筑物评估增值,主要原因房屋购入时间早有所增值以及评估值中包含了航兴国际办公室的装修费用。

2.机器设备评估增减值原因分析

(1)车辆原值评估减值原因是相同型号车辆的市场价格呈不断下降趋势导致车辆评估原值减值;评估净值增值的原因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导致评估净值增值。

(2)电子设备评估减值原因是由于技术进步,电子产品的更新换代速度越来越快,因而造成电子设备评估原值、净值减值。

3.长期待摊费用评估增减值原因分析

长期待摊费用为航兴国际办公室装修费,此部分并入房屋建筑物中评估。