

欣龙控股(集团)股份有限公司
拟转让海南欣龙丰裕实业有限公司股权项目
资 产 评 估 报 告
中瑞评报字【2016】110731047 号

中瑞国际资产评估（北京）有限公司
二〇一六年十一月二十五日

目 录

注册资产评估师声明	2
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	5
一、绪言	5
二、委托方、产权持有者、被评估单位、评估报告的其他使用者	5
三、评估目的	9
四、评估对象和评估范围	9
五、价值类型及其定义	10
六、评估基准日	11
七、评估依据	12
八、评估方法	13
九、评估程序实施过程 and 情况	18
十、评估假设和限制条件	20
十一、评估结论	21
十二、特别事项的说明	21
十三、评估报告的使用限制说明	23
十四、评估报告日	24
资产评估报告书附件	25

注册资产评估师声明

一、我们在执行本评估业务中，遵循相关国家法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观、公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已经对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和权属资料给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权手续以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

欣龙控股(集团)股份有限公司
拟转让海南欣龙丰裕实业有限公司股权项目
资产评估报告摘要

中瑞评报字【2016】110731047 号

中瑞国际资产评估（北京）有限公司接受欣龙控股(集团)股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的法律法规，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对欣龙控股(集团)股份有限公司拟转让海南欣龙丰裕实业有限公司股权项目所涉及的海南欣龙丰裕实业有限公司的股东全部权益于评估基准日2016年10月31日的市场价值进行了评估，现将资产评估情况摘要报告如下：

一、评估目的：本次评估目的是对海南欣龙丰裕实业有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估，为欣龙控股(集团)股份有限公司拟转让股权提供价值参考依据。

二、评估对象和范围：本次评估对象为海南欣龙丰裕实业有限公司股东全部权益价值，评估范围是海南欣龙丰裕实业有限公司于评估基准日的全部资产、负债。

三、本次评估的价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2016年10月31日。

五、评估方法：资产基础法

六、评估结论

经采用资产基础法评估，截止评估基准日2016年10月31日，欣龙丰裕总资产账面价值为13,843.77万元，总负债9.19万元，净资产为13,834.58万元；评估后的总资产为22,445.52万元，总负债为9.19万元，净资产为22,436.34万元，净资产增值8,601.76万元，增值率62.18%。评估结果如下表所示：

资产评估结果汇总表

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	2,471.31	2,471.31	0.00	0.00
非流动资产	2	11,372.47	19,974.21	8,601.74	75.64
其中：投资性房地产	3	1,630.96	3,121.52	1,490.56	91.39

固定资产	4	261.78	283.59	21.81	8.33
无形资产	5	9,479.73	16,569.11	7,089.38	74.78
资产总计	6	13,843.77	22,445.52	8,601.75	62.13
流动负债	7	9.19	9.19	0.00	0.00
非流动负债	8				
负债总计	9	9.19	9.19	0.00	0.00
净 资 产	10	13,834.58	22,436.34	8,601.76	62.18

(评估结论详细情况见评估明细表)

评估结论：截止评估基准日，在未考虑股权流动性及控股权或少数股权溢折价对评估对象价值影响前提下，海南欣龙丰裕实业有限公司股东全部权益的评估值为22,436.34 万元。

七、评估报告及结论使用有效期：根据国家的有关规定，本项目评估结论的有效期限为1年，自评估基准日2016年10月31日计算起，至2017年10月30日止。

八、特别事项说明：

1、纳入评估范围的土地权证编号为老城国用（2012）第 1392 号，证载总面积144,873.98 平方米，2014 年 12 月，澄府函[2014]290 号因修建老城经济开发区欣龙路及博院西路市政道路，以有偿征收方式占用海南欣龙丰裕实业有限公司国有土地使用权面积 29,488.24 平方米，未换发新证，本次实际评估土地面积 115,385.74 平方米。

2、本次对投资性房地产采用房地合一方式进行评估，根据中共海南老城经济开发区工作委员会 [2014]第 12 次会议纪要，批复老城国用（2012）第 1392 号地块规划设计指标为：用地性质为商住用地，容积率 ≤ 2.8 。本次评估将已开发土地与未开发土地视为一个整体，按规划容积率推算投资性房地产已占用土地面积，而非实际测量所得。

九、评估报告日：本报告的评估报告日为 2016 年 11 月 25 日。

以上内容摘自资产评估报告书正文，欲了解本评估项目的全面情况及资产评估结果成立的各种假设和前提、合理解释资产评估结果，请报告使用者认真阅读资产评估报告书全文。

欣龙控股(集团)股份有限公司
拟转让海南欣龙丰裕实业有限公司股权项目
资产评估报告

中瑞评报字【2016】110731047 号

一、绪言

中瑞国际资产评估（北京）有限公司接受欣龙控股(集团)股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，采用资产基础法对欣龙控股(集团)股份有限公司拟转让海南欣龙丰裕实业有限公司股权项目所涉及的海南欣龙丰裕实业有限公司的股东全部权益于评估基准日 2016 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况及资产评估结果报告如下：

二、委托方、产权持有者、被评估单位、评估报告的其他使用者

（一）委托方简介

1、名称：欣龙控股(集团)股份有限公司（以下简称“欣龙控股”）

2、住所：澄迈县老城工业开发区

3、法定代表人：郭开铸

4、注册资本：伍亿叁仟捌佰叁拾玖万伍仟元人民币

5、统一社会信用代码：914600006200019600

6、公司类型：股份有限公司（上市、国有控股）

7、成立日期：1993 年 07 月 16 日

8、营业期限：1993 年 07 月 16 日至 2023 年 07 月 16 日

9、经营范围：制造和销售各种无纺布及其深加工产品，磷化工产品的研制和生产经营；生物技术产品的研究和生产经营；进出口业务；技术咨询服务；热带高效农业开发，建筑材料、通讯器材、有色金属、黑色金属、文化用品，纸张，化工原料及产品(危险品除外)，农资产品(农药除外)、装饰材料，机电设备及配件，对外投资业务。

（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

10、公司简介：

欣龙控股是国内首家具有国际先进水准的非织造高科技股份制企业。公司生产和开发出了一系列具有国际先进水准的非织造产品，不仅填补了国内无纺行业的多项空白，还远销欧洲、北美、印度及东南亚等国家及地区，在国内外非织造行业塑造了良好的企业形象。公司先后被国家科技部认定为“国家重点高新技术企业”，同时被指定为国家级火炬计划重点执行单位；获得“全国设备管理优秀单位”、“国家大型一档企业”、“国家重点高新技术企业”、“全国质量效益型先进企业”金牌和国际认证联盟最高质量奖项“管理卓越奖”等称号；通过了 ISO9001 质量体系认证、ISO14001 环境体系认证及标准化良好行为企业 4A 级认证。公司的核心产品水刺无纺布处于产业链的中游，其上游产业为粘胶短纤、木浆纸、棉花等天然纤维素再生纤维和天然纤维以及涤纶短纤等人工合成纤维，下游主要用于医疗、卫生、家居、美容、化妆、工业擦拭等方面；公司的无纺深加工制品目前主要以生活擦拭布和湿巾等家居用品为主，其未来的业务发展方向包括：家庭清洁擦拭产品、婴童系列产品、成人尿不湿和妇女卫生巾等四大块板。

（二）产权持有者简介

1、名称：海南欣龙丰裕实业有限公司（以下简称“欣龙丰裕”或“公司”）

2、住所：海南省澄迈县老城工业开发区

3、法定代表人：郭开铸

4、注册资本：人民币伍仟万元整

5、实收资本：人民币伍仟万元整

6、公司类型：其他有限责任公司

7、经营范围：房地产开发、销售、租赁；物业管理、酒店管理；室内装修，建筑材料，装修材料、钢材及有色金属销售；化工产品（危险品除外）、化肥、饲料及农物资销售；机械设备销售安装；投资管理；非织造材料及制品销售。

8、企业历史演变及资本构成情况

海南欣龙丰裕实业有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）原名海南欣龙高仿真材料有限公司，系 2003 年由海南欣龙无纺股份有限公司和海南欣业投资有限公司共同出资组建。组建时注册资本为人民币 5,000 万元，其中：海南欣龙无纺股份有

限公司出资 4,500 万元，占注册资本的 90 %；出资方式为货币资金 300 万元，土地使用权 4,200 万元(土地使用权尚未完成过户手续)，海南欣业投资有限公司出资 500 万元，占注册资本的 10%，出资方式为货币资金。上述出资经海南三公会计师事务所于 2003 年 2 月 9 日出具了三公会验字(2003)046 号《验资报告》验证。

根据 2004 年 8 月 20 日股东会决议，海南欣业投资有限公司将其持有 10%股份转让给海南欣龙熔纺新材料有限公司。

2004 年 9 月 9 日，海南欣龙高仿真材料有限公司更名为海南欣龙丰裕实业有限公司，2005 年 4 月 6 日海南欣龙无纺股份有限公司更名为欣龙控股（集团）股份有限公司。

根据 2012 年 4 月 6 日第一次临时股东会决议，欣龙控股（集团）股份有限公司以土地使用权和建筑物置换 2003 年未办理过户手续的实物资产，并以评估值作为出资依据，根据海南第二房地产评估事务所出具的琼二房估字[2012]第 068 号评估报告，本次投入总额共计 14,958.47 万元，其中：4,200 万元作为注册资本，其余 10,758.47 万元作为资本溢价计入资本公积。上述实物资产出资已于 2012 年 7 月 26 日完成了过户手续。

截止评估基准日 2016 年 10 月 31 日，欣龙控股（集团）股份有限公司出资 4500 万元，占注册资本的 90%；海南欣龙熔纺新材料有限公司出资 500 万元，占注册资本的 10 %。

9、公司近几年财务状况及经营成果

公司评估基准日及前三年财务及经营成果

金额单位：人民币元

项目	2013/12/31	2014/12/31	2015/12/31	2016/10/31
流动资产	8,022,527.29	44,843,466.33	25,974,757.57	24,713,084.46
非流动资产	144,693,355.98	119,568,981.65	116,381,959.54	113,724,663.87
资产总计	152,715,883.27	164,412,447.98	142,356,717.11	138,437,748.33
流动负债	1,242,031.49	16,685,191.51	11,371.92	91,863.84
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
负债合计	1,242,031.49	16,685,191.51	11,371.92	91,863.84
净资产	151,473,851.78	147,727,256.47	142,345,345.19	138,345,884.49
项目	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-10 月

项目	2013/12/31	2014/12/31	2015/12/31	2016/10/31
营业收入				395,066.82
营业成本				255,520.60
营业利润	-4,105,905.72	-5,246,617.14	-5,381,911.28	-3,999,460.70
利润总额	-4,105,905.72	-3,746,595.31	-5,381,911.28	-3,999,460.70
净利润	-4,105,905.72	-3,746,595.31	-5,381,911.28	-3,999,460.70

2013 年和 2014 年会计报表未经审计。

2015 年和 2016 年 10 月会计报表经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具大华审字[2016] 007967 号无保留意见审计报告。

10、企业执行的主要会计政策

(1) 会计期间：会计年度为自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止；

(2) 记账本位币：以人民币为记账本位币；

(3) 会计制度：执行 2006 年 2 月公布的企业会计准则、《企业会计制度》及其补充规定；

(4) 记账基础和计价原则：以权责发生制为记账基础，以实际成本原则为计价原则；

(5) 坏账损失的核算方法：采用单项金额重大并单项计提坏账准备和信用风险组合计提坏账准备方法；

(6) 投资性房地产：本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率列示如下：

类 别	预计使用寿命（年）	预计净残值率	年折旧（摊销）率
土地使用权	40-60	0	2.50-1.667
房屋建筑物	20-40	5	4.75-2.375

(7) 固定资产及折旧：固定资产从达到预定可使用状态的次月起，在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率、折旧方法如：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20-40	5	4.75-2.375
机器设备	年限平均法	10-13	5	9.5-7.31
运输设备	年限平均法	8-10	5	11.875-9.5
办公及其他设备	年限平均法	5-8	5	19-11.875

(8) 无形资产计价及摊销政策：按取得时的实际成本计价，自取得当月起在预计使用年限内分期平均摊销。

(三) 委托方与产权持有者的关系

产权持有者海南欣龙丰裕实业有限公司系委托方欣龙控股(集团)股份有限公司的子公司。

(四) 评估报告的其他使用者

本评估报告除提供给委托方使用外，评估报告的使用者还包括与本次评估目的之实现相对应的经济行为密切相关的单位，具体为产权持有者、工商行政管理部门等国家法律法规规定的评估报告使用者。

三、评估目的

本次评估目的是对海南欣龙丰裕实业有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估，为欣龙控股(集团)股份有限公司拟转让股权提供价值参考依据。

四、评估对象和评估范围

(一) 评估对象与评估范围内容

本次评估对象为海南欣龙丰裕实业有限公司股东全部权益。

评估范围为海南欣龙丰裕实业有限公司于评估基准日的资产负债表所载明的全部资产和相关负债，具体包括以下内容：

- 1、流动资产：包括货币资金、应收账款、其他应收款；
- 2、非流动资产：包括投资性房地产、固定资产、无形资产；
- 3、流动负债：为应交税费。

评估的具体范围以海南欣龙丰裕实业有限公司审计后的各类资产清查评估明细表为基础，凡列入表内并经核实的资产均在本次评估范围之内，详见下表：

金额单位：人民币元

项 目 名 称	账 面 价 值
流动资产	24,713,084.46
非流动资产	113,724,663.87
资产总计	138,437,748.33
流动负债	91,863.84
非流动负债	0.00
负债合计	91,863.84
净资产（所有者权益）	138,345,884.49

评估基准日财务会计报表业经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具大华审字[2016] 007967 号无保留意见审计报告。

本公司已要求海南欣龙丰裕实业有限公司申报其所拥有的所有有形资产、无形资产以及应当承担的负债,并对申报的评估范围的完整性承担责任。若存在海南欣龙丰裕实业有限公司未予申报而本评估公司又无能力发现的本次评估范围以外的海南欣龙丰裕实业有限公司拥有的资产及负债,本评估结论将不能使用。

(二) 实物资产的分布情况及特点

纳入本次评估范围的实物资产为投资性房地产、固定资产、无形资产。

1、投资性房地产账面原值 19,567,500.00 元,账面净值 16,309,612.33 元。

委托评估的投资性房地产均位于土地红线范围内。房屋建筑物共计 5 项,均已办理《房屋所有权证》。具体明细如下:

房屋建筑物明细表

序号	房屋产权证号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (㎡)
1	澄房权证老城公字第 3219 号	欣苑小区 1 号住宅楼	钢混	1995/11/5	4173.22
2	澄房权证老城公字第 3220 号	欣苑小区 2 号住宅楼	钢混	1995/11/5	2454.38
3	澄房权证老城公字第 3221 号	欣苑小区 3 号住宅楼	钢混	1995/11/5	3674.95
4	澄房权证老城公字第 3222 号	欣苑小区 4 号住宅楼	钢混	1995/11/5	2518.59
5	澄房权证老城公字第 3223 号	欣苑小区配套设备房	混合	1995/11/5	141.99
合计					12963.13

纳入本次评估范围的海南丰裕实业有限公司的 5 项房屋建筑物建于 1995 年,包括 4 项钢筋砼结构、1 项砖混结构。目前用途为出租给海南欣龙无纺实业有限公司,租期至 2016 年 12 月 31 日止,到期后根据需要续约。房屋建筑物无抵押。

2、固定资产包括运输设备 5 辆、电子设备 2 台,账面原值 3,412,480.68 元,账面净值 2,617,780.18 元。

(1) 本次委估的运输设备包括梅赛得斯-奔驰 S500L、别克商务车、一汽丰田皇冠等。至评估基准日,车辆证照齐全,产权明晰,维护、保养、使用正常。

(2) 本次委估的电子设备为 2 台电脑。至评估基准日,设备维护、保养、使用正常。

3、无形资产-土地使用权账面值 94,797,271.36 元。

本次评估范围为海南欣龙丰裕实业有限公司位于海南省澄迈县老城开发区工业大

道南侧的土地。2012年7月，海南欣龙丰裕实业有限公司取得本次委估宗地的土地使用权证，土地使用权面积为144873.98平方米，用途为商住用地，使用权类型为出让，权证编号为老城国用（2012）第1392号，终止日期为2063年10月22日。2014年12月，澄府函[2014]290号因修建老城经济开发区欣龙路及博院西路市政道路，以有偿征收方式占用海南欣龙丰裕实业有限公司国有土地使用权面积29,488.24平方米，未换发新证，本次实际评估土地面积115,385.74平方米。截止评估基准日，土地剩余使用年限为46.98年。

部分土地建有5项房屋建筑物，建筑面积12,963.13平方米，大部分土地为空地，处于待开发状态。委估土地未办理抵押等影响评估的他项权利。

五、价值类型及其定义

评估人员经与委托方充分沟通后，根据本评估项目的评估目的等相关条件选取确定本次评估价值类型为“市场价值”，本报告书所称“市场价值”是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见。评估结果系指评估对象在评估基准日的经济环境与市场状况以及评估师所依据的评估前提和假设条件没有重大变化的情况下，为满足评估目的而提出的价值估算成果，不能理解为评估对象价值实现的保证或承诺。

六、评估基准日

本次评估选取的评估基准日为2016年10月31日。该评估基准日与本次评估的《资产评估业务约定书》载明的评估基准日一致。

委托方在与评估机构及注册资产评估师进行充分沟通的基础上，于选取评估基准日时重点考虑了以下因素：

1、评估基准日尽可能与评估人员实际实施现场调查的日期接近，使评估人员能更好的把握评估对象所包含的资产、负债于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的现时价值；

2、评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

3、评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近的会计报告日，使评估人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债和整体获利能力的整体情况，以利于评估人员进行系统的现场调查、收集评估资料等评估工作的开展。

七、评估依据

本次评估的依据主要包括经济行为依据、政策法规依据、评估准则依据、资产权属依据、定价依据及其他依据，具体如下：

(一)经济行为依据

- 1、委托方与中瑞国际资产评估（北京）有限公司签订的《资产评估业务约定书》；
- 2、欣龙控股拟转让海南欣龙丰裕实业有限公司股权的会议纪要（欣龙控股[2016]纪字第 010 号）。

(二)法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；
- 3、《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；
- 4、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第 55 号）；
- 5、国土资源部关于严格按国家标准实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》的通知（国土资发[2002]195 号）；
- 6、其他与评估相关的法律、法规和规章制度。

(三)评估准则依据

- 1、财政部关于印发《资产评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》的通知(财企[2004]20 号)；
- 2、中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知(会协[2003]18 号)；
- 3、中评协[2012]248 号《资产评估职业道德准则-独立性》；
- 4、中评协[2011]227 号《资产评估准则-企业价值》；
- 5、中评协[2007]189 号《资产评估准则-评估报告》；

- 6、中评协[2007]189号《资产评估准则-评估程序》；
- 7、中评协[2007]189号《资产评估准则-业务约定书》；
- 8、中评协[2007]189号《资产评估准则-工作底稿》；
- 9、中评协[2007]189号《资产评估准则-不动产》；
- 10、中评协[2007]189号《资产评估准则-机器设备》；
- 11、中评协[2007]189号《资产评估价值类型指导意见》等。

（四）权属依据

- 1、海南欣龙丰裕实业有限公司的营业执照、公司章程、验资报告等产权证明文件；
- 2、土地权证、房屋权证、车辆行驶证；
- 3、设备购置合同及发票等产权证明文件。

（五）取价依据

- 1、企业提供的设备清查评估明细表；
- 2、机械工业出版社《2016中国机电产品价格查询系统》、《资产评估常用方法与参数手册》；
- 3、《2016年机电产品报价手册》；
- 4、被评估单位提供的历史及现行价格资料；
- 5、被评估单位提供的主要设备的购置发票、合同等；
- 6、《慧聪商情》—全国汽车市场、全国家电市场、办公自动化市场；
- 7、搜房网、安居网；
- 8、评估人员现场勘察记录、整理的资料。

（六）参考资料及其他

- 1、被评估单位提供的评估基准日会计报表、账册、凭证及重要购销合同等资料；
- 2、评估人员调查收集的其他评估资料；
- 3、大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具大华审字[2016] 007967号无保留意见审计报告。

八、评估方法

（一）评估方法选择的技术思路

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法。

成本法也称重置成本法或资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债

的基础上确定评估对象价值的评估思路。该种方法的思路主要是通过逐一清查资产占有单位的每一项资产、每一项负债，并对之定价，最后得出企业整体价值。其适用条件为：（1）具备可以利用的历史资料；（2）形成资产的价值耗费是必需的，并且应该体现社会或行业的平均水平，即资产的价值取决于资产的成本。

收益法是指通过将评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。其适用的基本条件是：（1）企业具备持续经营的基础和条件；（2）经营与收益之间存有较稳定的对应关系；（3）未来预期收益和风险能够预测并可量化。

市场法又称市场比较法、交易案例比较法或现行市价法。该方法以活跃、公平的市场存在为前提，利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，将参照物与评估对象经过直接比较或类比分析，最后从参照物已交易价格修正得出评估对象的评估价值。其应用条件是：（1）需要一个发育成熟、公平活跃的资产市场；（2）能寻找到若干数量的交易实例；（3）能收集到参照物资产的交易信息资料，这是市场法应用时收集资料的重点；（4）能收集到参照物资产实例特征、功能用途、地理位置等方面的信息资料。该方法通过比较评估对象与参照物的差异，以参照物交易原价为基础，围绕着交易方面的差异对交易价格进行修正，最终得出评估对象的公允价值。

（二）评估方法的选择

企业价值评估的基本方法包括收益法、市场法和资产基础法。

收益法适用的前提条件是：（1）被评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；（2）资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；（3）被评估对象预期获利年限可以预测。

市场法适用的前提条件是：（1）存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充分；（2）公开市场上有可比的交易案例。

资产基础法适用的前提条件是：（1）被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；（2）能够确定被评估对象具有预期获利潜力；（3）具备可利用的历史资料。

由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，评估人员也无法取得与海南欣龙丰裕实业有限公司相类似企业股权交易案例，进而无法采用市场法确定其整体资产价值。

由于海南欣龙丰裕实业有限公司成立以来，一直未进行房地产开发，基本无收入，无法合理预测公司未来收益，不具备采用收益法评估的条件。但被评估企业有完备的

财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，资产重置成本与资产的现行市价及收益现值存在着内在联系和替代，因此本次评估可采用资产基础法。

（三）成本法简介

企业价值评估中的成本法即成本加和法（资产基础法），是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得股东全部权益资产的方法。

成本加和法的基本公式为：

股东权益价值（净资产评估值）=各项资产评估值之和-各项负债评估值之和

一）关于流动资产的评估

1、货币资金：货币资金是由现金和银行存款两部分组成，对现金的评估采取盘点倒推方法验证基准日现金余额，并同现金日记账和总账现金账户余额核对，以核实后的账面值确认评估值。现金倒推法计算公式为：基准日现金评估值=盘点日库存现金数+基准日到盘点日前现金支出金额-基准日到盘点日前现金收入金额。

对银行存款，与审计人员一起对银行存款进行了函证，审核了银行对账单及银行存款余额调节表，并对存在的未达账项就其原因、发生时间等进行调查，以核实后的账面值为评估值。

2、债权类往来款项

对应收账款和其他应收款在核实无误的基础上，根据每笔款项的可能收回程度的数额确定评估值。

二）投资性房地产的评估

由于估价对象目前用于出租，具有现实的租金收益，周边租赁可比案例容易收集，估价人员认为收益法较能体现估价对象的客观价值。故本次估价采用收益法。

收益法是运用适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常净收益折算到估价时点上的现值，求其和来确定估价对象房地产价格的一种估价方法。其计算公式为：

估价对象价格=年净收益/(报酬率-净收益年均增长率)×[1-(1+净收益年均增长率)^{收益年限}/(1+报酬率)^{收益年限}]。

三) 关于固定资产的评估

根据本次评估目的,按照持续使用原则,以市场价格为依据,结合委估设备的特点和收集资料等情况,主要采用成本法进行评估作价;对于绝版和停产的部分设备,如车辆和电子设备等,可按市场法进行评估作价。设备类资产评估值基本计算公式为:

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

1、车辆重置成本的确定

根据车辆市场信息及《黑马信息广告》、《慧聪汽车商情网》等近期车辆市场价格资料,确定本评估基准日的车辆价格,在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及海南或当地相关部门的规定计取车购税、牌照手续费等资本化费用,确定其重置成本:

$$\begin{aligned} \text{重置成本} &= \text{现行含税购价} + \text{车辆购置税} + \text{牌照手续费} \\ &= \text{现行含税购价} \times [1 + 10\% / (1 + 17\%)] + \text{牌照手续费} \end{aligned}$$

式中:10%为车辆购置税税率,17%为增值税税率。

▲购置价的确定:参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定,其它费用依据车辆管理部门的收费标准确定。

▲车辆购置税的确定:根据2001年国务院第294号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定。

$$\text{车购税} = \text{计税价格} \times 10\%$$

其中计税价格为不含增值税价格。

▲牌照手续费的确定:根据车辆所在地相关规定,按该类费用的内容及金额确定。部分车辆采用市场法进行评估。对生产年代久远或车型已经绝版停产,且已无类似车型可替代的车辆,则参照近期二手车市场行情及价格确定评估值。

2、电子设备重置成本的确定

根据当地市场信息及《慧聪商情》等近期市场价格资料,确定评估基准日的电子设备价格,一般条件下,供应商提供免费运输及安装调试,其重置成本为:

$$\text{重置成本} = \text{购置价}$$

部分电子设备采用市场法进行评估。

3、成新率的确定

(1) 车辆成新率的确定

对于运输车辆,根据 2012 年国经贸资源《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》的有关规定,按以下方法确定成新率后,按两者孰低的方法取其较小者为最终成新率:

$$\text{使用年限成新率} = [(1 - \text{已使用年限} / \text{规定使用年限})] \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = [(1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程})] \times 100\%$$

$$\text{成新率} = \text{Min}[\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}]$$

评估人员可对待估车辆进行必要的勘察,若勘察结果确定的成新率与按上述方法确定的成新率相差较大时,则进行适当的调整。如按市场法评估车辆,则无须计算成新率。

(2) 电子设备成新率的确定

电子设备的成新率一般按年限法计算,其基本计算公式为:

$$\text{成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

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

清查核实中如果发现计算的成新率不符合实际使用状况,应以勘查成新率为准,电子设备勘查成新率的获取可参照机器设备勘查成新率之获取方法。如按市场法评估电子设备,则无须计算成新率。

4、评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

四) 关于无形资产-土地使用权评估

根据《城镇土地估价规程》,通行的估价方法有基准地价系数修正法、成本逼近法、剩余法、市场比较法、收益还原法等。估价方法的选择应按照《城镇土地估价规程》,根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等,选择适当的估价方法。

估价对象为商住用地,周边居住用途用地出让成交案例较多。因此结合客观市场情况,本次估价采用市场比较法进行评估。

市场比较法是在求取一宗地估价对象的价格时,根据替代原则,将估价对象与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较,并依据后者已知的价格,参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差异,修正得出估价对象的评估时点地价的方法。

$$\text{市场比较法的基本计算公式为: } PD = PB \times A \times B \times D \times E$$

式中：

PD——待估宗地价格

PB——比较案例宗地价格

A——待估宗地情况指数/比较案例情况指数

B——待估宗地估价基准日地价指数/比较案例宗地交易日期地价指数

D——待估宗地区域因素条件指数/比较案例宗地区域因素条件指数

E——待估宗地个别因素条件指数/比较案例宗地个别因素条件指数

五) 关于负债的评估

本次评估申报的负债为流动负债，流动负债为应交税费。评估人员对应交税费在查阅相关会计记录的基础上，对现行的税费政策进行调查。在此基础上判断其是否为企业实际应承担的负债，如果属实，则以核实后的账面值确定为评估值。

九、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托方和被评估单位的资产评估约定书所约定的事项，中瑞国际资产评估（北京）有限公司业已实施了对委托方和被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1、接受委托及准备阶段

(1) 中瑞国际资产评估（北京）有限公司于 2016 年 11 月下旬接受委托方的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，中瑞国际资产评估（北京）有限公司即与委托方和被评估单位就本次评估目的、评估范围、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表，对委托方参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

(3) 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。本项目评估人员分成财务、房地产和设备测算等三个小组到评估现场。

(4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要房地产、设备评估对象产权证明文件、企业经营状况等各项指标数据。

2、现场清查阶段

(1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托方及资产占有方提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产、货币资金、债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对银行存款，我们通过查阅银行日记账，审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证、函证等方式确定资产和负债的真实性；

对投资性房地产、固定资产和土地的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查金额较大的房地产和设备。评估人员查阅了相关房地产及设备入账依据，从而确定资产的真实性和合法性。

(2) 资产实际状态的调查

资产实际状态调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查房屋建筑物的面积、结构装修档次，以及核查设备名称、型号、规格、制造厂家、制造年月。在资产占有单位管理人员的配合下现场实地查勘房屋建筑物及设备的现状，在调查的基础上完善重要调查表。

(3) 实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据资产占有方的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产等账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及发票、相关合同、结算单等资料。

3、评定估算及综合处理阶段

(1) 评估结果的确定

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估

对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

(2) 评估结果的分析和评估报告的撰写

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行三级复核；与委托方和被评估单位就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方和被评估单位提交正式资产评估报告。

(3) 工作底稿的整理归档

十、评估假设和限制条件

(一) 一般假设

1、交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3、持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4、企业持续经营的假设：它是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。对于企业的各类经营性资产而言，能够按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用。

（二）特殊假设

1、本评估结果建立在委托方、被评估单位提供所有文件资料真实、准确、完整、客观基础上，为委托方指定之评估对象在评估基准日和价值类型定义下的评估价值。

2、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大不可预测的变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

3、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生不可预测的重大变化。

4、被评估单位管理层的经营管理水平与被评估单位经营规模、经营特性所要求的管理素质相吻合，被评估单位的经营管理者是负责并有能力的。

5、假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

本次评估过程中，评估人员根据资产评估的要求，部分使用的是现行的政策条款，部分是评估人员在评估时常用的行业惯例、统计参数或通用行业参数，并认定这些前提条件在评估基准日成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

十一、评估结论

截止评估基准日 2016 年 10 月 31 日，欣龙丰裕总资产账面价值为 13,843.77 万元，总负债 9.19 万元，净资产为 13,834.58 万元；评估后的总资产为 22,445.52 万元，总负债为 9.19 万元，净资产为 22,436.34 万元，净资产增值 8,601.76 万元，增值率 62.18%。评估结果如下表所示：

资产评估结果汇总表

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	2,471.31	2,471.31	0.00	0.00
非流动资产	2	11,372.47	19,974.21	8,601.74	75.64
其中：投资性房地产	3	1,630.96	3,121.52	1,490.56	91.39

固定资产	4	261.78	283.59	21.81	8.33
无形资产	5	9,479.73	16,569.11	7,089.38	74.78
资产总计	6	13,843.77	22,445.52	8,601.75	62.13
流动负债	7	9.19	9.19	0.00	0.00
非流动负债	8				
负债总计	9	9.19	9.19	0.00	0.00
净 资 产	10	13,834.58	22,436.34	8,601.76	62.18

(评估结论详细情况见评估明细表)

十二、特别事项的说明

以下事项可能对评估结论产生影响，敬请评估报告使用者予以重点关注。

1、本报告提出的评估结果是在委托方和被评估单位提供必要的资料基础上形成的，我们对委托方和被评估单位提供的有关评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，并有责任对查验的情况予以披露。但本评估报告假定被评估单位提供的所有资料客观、真实、准确、合法。因资料不真实而造成评估结果误差，本公司不承担任何责任。

2、本评估结果是对 2016 年 10 月 31 日这一评估基准日委估资产价值的客观公允反映，本公司对这一基准日以后的委估资产价值发生的重大变化不负任何责任。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

在评估基准日期后，且评估结果有效期内，若资产数量、价格标准发生变化并对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值；若资产价格的调整方法简单、易于操作时，可由委托方在资产实际作价时进行相应调整。

3、本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，未考虑已经办理的或正在办理的抵押、担保等可能造成的影响，未对资产评估增值做任何纳税准备，也未考虑可能存在的抵押、担保、或有负债、未决诉讼或任何其他可能存在的诉讼所可能产生的任何影响，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

4、大华会计师事务所(特殊普通合伙)已对海南欣龙丰裕实业有限公司的全部资产及负债进行审计，大华审字[2016] 007967 号无保留意见审计报告。清查评估明细表中列示的账面值均为审定数。被评估单位声明对账面资产拥有完整产权。

5、纳入评估范围的土地权证编号为老城国用（2012）第 1392 号，证载总面积 144,873.98 平方米，2014 年 12 月，澄府函[2014]290 号因修建老城经济开发区欣龙路及博院西路市政道路，以有偿征收方式占用海南欣龙丰裕实业有限公司国有土地使用权面积 29,488.24 平方米，未换发新证，本次实际评估土地面积 115,385.74 平方米。

6、本次对投资性房地产采用房地合一方式进行评估，根据中共海南老城经济开发区工作委员会 [2014]第 12 次会议纪要，批复老城国用（2012）第 1392 号地块规划设计指标为：用地性质为商住用地，容积率 ≤ 2.8 。本次评估将已开发土地与未开发土地视为一个整体，按规划容积率推算投资性房地产已占用土地面积，而非实际测量所得。

7、本评估结论未考虑股权流动性及控股权或少数股权溢折价对评估对象价值产生的影响。

8、本次评估结果基于本报告所陈述的有关假设基础之上，此等数据将会受多种市场因素影响而变化。我们对市场变化的情况不承担发表意见的责任，同时我们也没有义务为了反映报告日后的事项而进行任何修改。当前述条件以及评估中遵循的各种原则发生变化时，评估结果一般会失效。

9、本报告含有若干备查文件，备查文件系构成报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

十三、评估报告的使用限制说明

1、本报告仅供委托方用于评估目的对应的经济行为和送交资产评估行政主管部门审查使用；评估报告书的使用权归委托方所有。

2、本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3、本评估结论是在本报告载明的评估假设和限制条件下，为本报告列明的评估目的而提出的被评估单位于评估基准日全部资产和负债市场价值的参考意见，该评估结论未考虑资产（或股权）流动性对评估对象价值的影响；报告使用者应当理解，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

4、未经中瑞国际资产评估（北京）有限公司同意，委托方不得将报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。对不当使用评估结果于其他经济行为而形成的结果，本公司不承担任何法律责任。

5、根据国家的有关规定，本项目评估结论有效期为一年，自评估基准日 2016 年 10 月 31 日计算起，至 2017 年 10 月 30 日止。

十四、评估报告日

本评估报告提出日期为 2016 年 11 月 25 日。

中瑞国际资产评估（北京）有限公司

中国·北京

二〇一六年十一月二十五日

评估机构法定代表人：杨文化

中国注册资产评估师：黄新

中国注册资产评估师：唐靓

**欣龙控股(集团)股份有限公司拟
转让海南欣龙丰裕实业有限公司股权项目
资产评估报告书附件**

- 1、委托方及产权所有者营业执照
- 2、基准日已审财务报表
- 3、土地权证、房产证、车辆行驶证
- 4、委托方及产权持有者的承诺函
- 5、评估机构及签字注册资产评估师资质资格证明文件及承诺函
- 6、评估对象涉及的资产评估明细表及汇总表
- 7、其他附件