

附件三

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
中洲文旅投资有限公司
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	5
第一章 评估对象与评估范围说明	6
一、评估对象与评估范围	6
二、企业申报的实物资产情况	6
三、企业申报的无形资产情况	7
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	21
三、其他无形资产评估技术说明	27
四、递延所得税资产	28
五、流动负债评估技术说明	28
六、非流动负债评估技术说明	31
第四章 评估结论及分析	33
一、评估结论	33
二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因	33

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

2、公司股权结构

(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

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	21,854.72	37,102.04	54,488.20	49,031.83
投资性房地产	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
固定资产	50.12	31.26	14.69	5.53
无形资产	1.51	0.62	-	-
递延所得税资产	-	-	516.56	734.87
资产总计	21,906.35	37,133.92	55,019.45	49,772.23
流动负债	12,753.47	9,148.08	16,529.78	13,600.43
非流动负债	-	19,802.64	31,452.64	30,302.64
负债合计	12,753.47	28,950.72	47,982.42	43,903.07
净资产	9,152.88	8,183.20	7,037.03	5,869.16

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	-	-	-	21.29

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
中洲文旅投资有限公司评估说明

项 目	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 11 月
二、主营业务利润	-	-	-	-
加：其他业务利润	-	-	-	-
减：营业费用	-	-	-	-
管理费用	290.95	574.93	692.37	547.02
财务费用	59.35	114.20	449.54	527.09
资产减值损失	223.84	267.14	517.84	290.76
三、营业利润	-574.13	-956.28	-1,659.74	-1,386.17
加：投资收益	-	-	-	-
补贴收入	-	-	-	-
营业外收入	-	-	-	-
减：营业外支出	-	13.40	3.00	-
四、利润总额	-574.13	-969.68	-1,662.74	-1,386.17
减：所得税	-	-	-516.56	-218.30
五、净利润	-574.13	-969.68	-1,146.18	-1,167.86

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）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文旅投资有限公司(简称“中洲文旅”)的股东全部权益。

评估范围是四川中洲文旅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,四川中洲文旅投资有限公司(以下简称“中洲文旅”)评估范围内的资产为流动资产、固定资产、无形资产及递延所得税资产,总资产账面价值为 49,772.23 万元;负债为流动负债及非流动负债,总负债账面价值为 43,903.07 万元;净资产账面价值为 5,869.16 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主要为开发成本、电子设备、车辆等,实物资产的类型及特点如下:

(一)开发成本

评估基准日开发成本为三岔湖仁寿景区现代旅游产业项目的土地使用权及一级开发、安置房一期、环湖路等工程费用和开发间接费用。

土地使用权具体情况

截止评估基准日,三岔湖仁寿景区现代旅游产业项目共 12 宗土地,位于仁寿县观寺镇火炬村及仁寿县观寺镇槐树村区域地块,项目土地总面积为 547,494.77 m²土地使用权证信息如下:

土地证编号	土地位置	土地面积	取得日期	土地使用年限
仁国用(2013)第 1367 号	仁寿县观寺镇火炬村	64131.65	2013-01-28	住宅 70 年、商业 40 年
仁国用(2013)第 1369 号	仁寿县观寺镇火炬村	19423.50	2013-01-28	住宅 70 年、商业 40 年
仁国用(2013)第 1368 号	仁寿县观寺镇火炬村	33808.28	2013-01-28	住宅 70 年、商业 40 年

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
中洲文旅投资有限公司评估说明

仁国用(2013)第 1372 号	仁寿县观寺镇火炬村	61559.79	2013-01-28	住宅 70 年、商业 40 年
仁国用(2013)第 1370 号	仁寿县观寺镇火炬村	69040.17	2013-01-28	住宅 70 年、商业 40 年
仁国用(2013)第 1371 号	仁寿县观寺镇火炬村	39981.45	2013-01-28	住宅 70 年、商业 40 年
仁国用(2014)第 3865 号	仁寿县观寺镇槐树村	15447.87	2014-04-03	住宅 70 年
仁国用(2014)第 3864 号	仁寿县观寺镇槐树村	37017.64	2014-04-03	住宅 70 年
仁国用(2014)第 3863 号	仁寿县观寺镇槐树村	49207.26	2014-04-03	住宅 70 年
仁国用(2014)第 3862 号	仁寿县观寺镇槐树村	38601.19	2014-04-03	住宅 70 年
仁国用(2014)第 3866 号	仁寿县观寺镇槐树村	56822.07	2014-04-03	住宅 70 年
仁国用(2014)第 3861 号	仁寿县观寺镇槐树村	62453.90	2014-04-03	住宅 70 年
合计		547,494.77		

(二)机器设备

设备类资产包括车辆、电子设备。

车辆共 4 辆，包括 1 辆起亚狮跑越野车、2 辆金杯轻型客车机 1 辆思威多用途乘用车，上述车辆保养良好，在评估基准日均能正常使用。

电子设备主要为办公用品（台式机、保险柜、空调、电视机、复印机、办公家具等），上述办公用品保养良好，在评估基准日均能正常使用。

三、企业申报的无形资产情况

企业申报的纳入评估范围的无形资产为外购的宏业清单计价软件及广联达算量软件 2 项软件。

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]48330024 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員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，评估人員在被评估单位相关人員的配合下，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

评估人員根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人員充分沟通，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土地使用权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，评估人员发现存在的问题如下：

(一)中洲文旅有部分土地使用权证进行了抵押，具体如下表：

序号	土地权证编号	土地位置	面积(m ²)	取得日期	土地用途	他项权利
1	仁国用(2013)第 1367 号	仁寿县观寺镇火炬村	64131.65	2013-01-28	城镇住宅用地	抵押交行
2	仁国用(2013)第 1368 号	仁寿县观寺镇火炬村	33808.28	2013-01-28	城镇住宅用地	抵押交行
3	仁国用(2013)第 1369 号	仁寿县观寺镇火炬村	19423.5	2013-01-28	城镇住宅用地	抵押交行
4	仁国用(2013)第 1370 号	仁寿县观寺镇火炬村	69040.17	2013-01-28	城镇住宅用地	抵押交行
5	仁国用(2013)第 1371 号	仁寿县观寺镇火炬村	39981.45	2013-01-28	城镇住宅用地	抵押交行
6	仁国用(2013)第 1372 号	仁寿县观寺镇火炬村	61559.79	2013-01-28	城镇住宅用地	抵押交行
7	仁国用(2014)第 3861 号	仁寿县观寺镇槐树村	62453.9	2014-04-03	城镇住宅用地	抵押交行
8	仁国用(2014)第 3862 号	仁寿县观寺镇槐树村	38601.19	2014-04-03	城镇住宅用地	抵押交行
9	仁国用(2014)第 3863 号	仁寿县观寺镇槐树村	49207.26	2014-04-03	城镇住宅用地	抵押中航信托
10	仁国用(2014)第 3864 号	仁寿县观寺镇槐树村	37017.64	2014-04-03	城镇住宅用地	抵押交行
11	仁国用(2014)第 3865 号	仁寿县观寺镇槐树村	15447.87	2014-04-03	城镇住宅用地	抵押中航信托
12	仁国用(2014)第 3866 号	仁寿县观寺镇槐树村	56822.07	2014-04-03	城镇住宅用地	抵押中航信托
合计			547,494.77			

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、存货和其他流动资产。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	1,129,940.01
应收利息	3,755,979.17
其他应收款	20,231,717.71
存货	244,966,052.00
其他流动资产	220,234,643.43
流动资产合计	490,318,332.32

(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、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 60,792.88 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 60,792.88 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 1,069,147.13 元，全部为人民币存款。核算内容为在建行锦城支行、交通银行高新南区支行、上海银行成都武侯支行、成都银行城西支行的存款。

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 1,069,147.13 元。

货币资金评估值为 1,129,940.01 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 3,755,979.17 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 3,755,979.17 元。

3.其他应收款

评估基准日其他应收款账面余额 33,227,530.03 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 12,995,812.32 元,其他应收款账面净值为 20,231,717.71 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。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 12,995,812.32 元。

其他应收款评估值为 20,231,717.71 元,评估无增减值。

4.存货

评估基准日存货账面余额 244,966,052.00 元,核算内容为开发成本,为三岔湖仁寿景区现代旅游产业项目的土地使用权。评估基准日存货未计提跌价准备,存货账面价值 244,966,052.00 元。

(1)评估范围

评估基准日开发成本为三岔湖仁寿景区现代旅游产业项目的土地使用权。

土地使用权具体情况

截止评估基准日,三岔湖仁寿景区现代旅游产业项目共 12 宗土地,位于仁寿县观寺镇火炬村及仁寿县观寺镇槐树村区域地块,项目土地总面积为 547,494.77 m² 土地使用权证信息如下:

土地证编号	土地位置	土地面积	取得日期	土地使用年限
-------	------	------	------	--------

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
中洲文旅投资有限公司评估说明

仁国用(2013)第 1367 号	仁寿县观寺镇火炬村	64131.65	2013-01-28	住宅 70 年、商业 40 年
仁国用(2013)第 1369 号	仁寿县观寺镇火炬村	19423.50	2013-01-28	住宅 70 年、商业 40 年
仁国用(2013)第 1368 号	仁寿县观寺镇火炬村	33808.28	2013-01-28	住宅 70 年、商业 40 年
仁国用(2013)第 1372 号	仁寿县观寺镇火炬村	61559.79	2013-01-28	住宅 70 年、商业 40 年
仁国用(2013)第 1370 号	仁寿县观寺镇火炬村	69040.17	2013-01-28	住宅 70 年、商业 40 年
仁国用(2013)第 1371 号	仁寿县观寺镇火炬村	39981.45	2013-01-28	住宅 70 年、商业 40 年
仁国用(2014)第 3865 号	仁寿县观寺镇槐树村	15447.87	2014-04-03	住宅 70 年
仁国用(2014)第 3864 号	仁寿县观寺镇槐树村	37017.64	2014-04-03	住宅 70 年
仁国用(2014)第 3863 号	仁寿县观寺镇槐树村	49207.26	2014-04-03	住宅 70 年
仁国用(2014)第 3862 号	仁寿县观寺镇槐树村	38601.19	2014-04-03	住宅 70 年
仁国用(2014)第 3866 号	仁寿县观寺镇槐树村	56822.07	2014-04-03	住宅 70 年
仁国用(2014)第 3861 号	仁寿县观寺镇槐树村	62453.90	2014-04-03	住宅 70 年
合计		547,494.77		

(2)土地使用权概况

1)土地权利状况

估价对象是国有出让土地，土地所有权属于国家，土地使用权属于四川中洲文旅投资有限公司，使用权类型为出让，在土地使用年限内，使用权人根据土地出让合同及国家有关法律规定，依法享有对该宗地的抵押、出租、作价入股等权利，其合法权益受法律保护。

2)土地利用状况

委估宗地规划情况如下：根据现场勘查，估价对象基础设施开发程度为“三通未平”（即通电、通上水、通讯，宗地内场地未平整）。

(3)土地价格影响因素分析

1)一般因素分析

一般因素是指影响土地价格的一般、普遍、共同的因素。影响地价的一般因素主要有：城市资源状况、房地产制度与房地产市场状况、产业政策、城市规划与发展目标、社会经济发展等社会因素。

a.基本情况

眉山，地级市，位于成都平原西南部，岷江中游和青衣江下游的扇形地带，成都-乐山黄金走廊中段。北靠成都，南瞰乐山，东临资阳，西望雅安，是成都平原通联川南、川西南、川西、云南的咽喉要地和南大门。幅员面积 7186 平方公里，人口 349.85 万人。眉山共有 69 个镇、59 个乡、3 个街道办事处、158 个社区、982 个居民小组、1186 个村委会、9072 个村民小组。

b.地理环境

岷江和青衣江贯穿境内，两岸以平原和河流冲积平坝为主。东部

龙泉山两翼，西部丹棱、彭山、洪雅境内大部分地区皆为低山丘陵，海拔大部分处于 500-800m 之间，中生代红色岩层分布广泛，丹霞地貌发育，生态环境优良。眉山市境内山峦纵横，丘陵起伏，地势呈西高东低，最高海拔 3522 米，最低海拔 335 米，自然条件复杂。

c.自然资源

眉山矿藏有金、银、铜、铁、锌、煤、石膏、芒硝等 20 多种，其中芒硝储量达到 650 亿吨。

眉山有林业用地 200712.1 公顷，其中国有林地 64529.5 公顷，集体和个人林业 136182.6 公顷。另有四旁树占地 33473.9 公顷，活立木总蓄积为 1369.5 万立方米，全市有用材林 78293.9 公顷，蓄积 711.9 万立方米，防护林 3428.2 公顷，蓄积 465.9 万立方米，全市森林覆盖率为 29.8%。

眉山各类水利工程 27887 处；流经该市流域面积大于 100 平方公里的河流共 15 条，其中岷江从北到南流经彭山、眉山、青神三县，径内流长 99.26 公里，青衣江从雅安经过我市洪雅县流入乐山市的夹江县，径内流长 58.82 公里；水电开发理论蕴藏量 106 万千瓦，可开发 92.2 万千瓦；全区养殖面积 14.8 万亩，水产品产量年达 31050 万吨。

d.交通环境

眉山是离成都最近的地级市。距成都 60 公里，距双流国际机场 30 分钟车程，是成都平原通联川南、川西南、川西、云南的咽喉要地和南大门。与成都区域同城、产业同链、基础同网。铁路“三横四纵”，高速公路“三横五纵”，干线公路“四纵一横”，城市干道“四箭齐发”，水路岷江渠化工程连通成都港，乘坐城际铁路客运专线至成都仅 18 分钟。

e.社会经济条件

眉山已成为成都经济区最具活力和投资价值的新区，至今落户的世界 500 强企业总数仅次于成都，名列全省第二。成为全省发展最快的市州之一：全市 GDP 连续 5 年保持 14% 以上增速，2012 年、2013 年，在全省综合考核中排名分列全省第 1、3 位。

2014 年眉山地区生产总值(GDP)944.89 亿元，按可比价计算比上

年增长 10.1%。其中，第一产业增加值 152.19 亿元，增长 3.9%;第二产业增加值 539.89 亿元，增长 11.1%;第三产业增加值 252.81 亿元，增长 11.2%。三次产业对经济增长的贡献率分别为 5.6%、66.2%、28.2%，分别拉动经济增长 0.6、6.7、2.8 个百分点。人均地区生产总值 31664 元，增长 9.7%，全年非公有制经济增加值 603.49 亿元，比上年增长 11.2%，全年居民消费价格总水平(CPI)比上年上涨 1.9%。

2)区域因素分析

a.仁寿县

仁寿县隶属于四川省眉山市,位于四川盆地南部、川中丘陵地区,幅员 2606 平方公里,县下辖 60 个乡镇、527 个村、92 个社区,总人口 162 万(2013 年)人。四川省首批扩权强县试点县、县域经济发展先进县、成渝经济区核心县、天府新区重点县。

b.区位优势

交通

仁寿县城北距成都市区 60 公里,西距眉山市区 38 公里,南距乐山市区 70 公里,东距资阳市区 70 公里。县内建成和正在抓紧建设的成赤高速公路、遂资眉高速、仁沐高速、成都经济区环线高速公路,天府仁寿大道、站华路延伸线、红星路延伸线,国道 213 线和省道 106 线,连汪燕铁路。

经济

2015 年 1—6 月,实现地区生产总值 139.1 亿元,同比增长 9.5%。其中:全社会固定资产投资 144.1 亿元,同比增长 13.9%;规模以上工业增加值增长 10.3%;地方公共财政收入 10.37 亿元,同比增长 10.4%;全社会消费品零售总额 62.8 亿元,同比增长 12.6%;旅游总收入实现 26.2 亿元,同比增长 51.8%。招商引资到位资金 67.3 亿元,完成目标任务的 50.98%。

3)个别因素分析

在影响工业用地价值的个别因素当中,影响较大的主要有:地形、地势、地质、水文条件、面积、临路状况、位置、土地使用限制、土地开发程度、土地权利状况及使用等。

(4)地价定义

本评估报告所指的土地使用权价格是在评估基准日宗地红线外“三通未平”(即通电、通上水、通讯,宗地内场地未平整),在法定用途下且在剩余年限条件下国有建设用地使用权的价格。

(5)核实过程

1)核对账目:根据被评估单位提供的评估申报明细表,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无形资产资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符;最后核对了原始记账凭证等。

2)资料收集:评估人员收集了土地使用权证、土地出让合同,主要调查土地性质、土地座落及四至、地上建筑物状态以及出让金支付情况等,对土地使用权权属、宗地座落和面积、土地使用年限等进行了逐一核实工作。

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无形资产进行了盘点与查看。核对了名称、数量、日期、面积等基本信息;了解了使用信息;填写了现场调查表。

4)现场访谈:评估人员向被评估单位调查了解土地使用权的办证等信息;调查了解当地评估基准日近期的土地市场价格信息;调查了解土地资产账面值构成等相关会计政策与规定;走访了当地国土部门,了解当地不同用地类型对应的基准地价及土地市场价格信息。

(6)评估方法

土地估价方法有市场法、基准地价系数修正法、假设开发法、成本逼近法、收益还原法等。

由于不适宜的估价方法可能使评估结果产生较大的偏差,因此进行地价评估时,就要根据估价对象的实际情况,充分考虑用地类型及所掌握的资料,选择最适宜的方法进行评估,同时为了使评估结果更为客观,更接近于准确,评估中选择市场法进行评估,通过对已交易宗地进行比较和修正,确定出合理的价格。

结合估价对象的实际情况,待估宗地所在仁寿县商住用地成交案例较多,适合采用市场法评估;待估宗地位于仁寿县,土地以自用为

主，出租案例较少，不适合采用收益法评估；待估宗地位于仁寿县，土地用途为商住用地，土地的征地成本数据较难取得，且成本法难以准确的反应土地得市场价值，故不适用于适用成本逼近法进行评估；由于仁寿县近几年发展较快，商住用地稀缺，基准地价已不能真实客观反映该地域的商住用地的地价水平，故不适宜采用基准地价系数修正法；

市场法是将估价对象与估价时点近期交易的类似用途的土地进行比较，对这些类似用途的土地的成交价格做适当的修正和调整，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

市场法适用的条件是在同一供求范围内存在着较多的类似用途的土地的交易(至少三个及三个以上)，同时价值影响因素明确，并且可以量化。

市场法评估数据直接取材于市场，评估角度和评估途径直接，评估结果说服力强。

具体测算步骤：

- 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)进行交易日期调整
- 6)进行土地状况调整
- 7)求取出让条件下比准价格

公式如下：

出让土地评估值 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 土地状况修正系数

待评估土地评估值 = 出让土地评估值 + 其他费用

对于工程费用及开发间接费用，评估人员向被评估单位调查了解了形成的原因，并对相应的合同进行了查证，评估值已审定后的账面价值进行确认。

(7)典型案例

案例一：仁寿县观寺镇火炬村土地(评估明细表 3-9-10 序号 2)

- 1)宗地位置：观寺乡火炬村；
- 2)宗地用途：商业、住宅用地；
- 3)出让年限：商业 40 年、住宅 70 年；
- 4)容积率：不高于 3，不低于 2；
- 5)地质条件：良好；
- 6)宗地面积：19,423.50 m²；
- 7)权属证编号：仁国用(2013)第 1369 号；

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，选择用途相同或相似的成交案例作为比较对象。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：

案例比较表

项目	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
交易价格(元/m ² 地面面积)	1,530.82	1,001.98	1,136.25
交易情况	拍卖	拍卖	拍卖
土地面积	13,783.48	33,134.30	11,881.20
成交价格	21,100,000.00	33,200,000.00	13,500,000.00
交易日期	2015/2/2	2014/12/7	2014/1/15
土地用途	其他商品住房用地	其他商品住房用地	其他商品住房用地
土地性质	出让	出让	出让
土地位置	富加镇马鞍社区	富加镇迎宾大道与富兴大道交叉口旁	仁寿县龙正镇原椰江村五组
剩余使用年限	商业：40 年；住宅 70 年	商业：40 年；住宅 70 年	商业：40 年；住宅 70 年
容积率	4.5 ≤ B ≤ 5.0	1.8 ≤ B ≤ 2.2	2.0 ≤ B ≤ 2.5

根据评估对象与交易案例实际情况，选用影响待估对象价值的比较因素，主要包括：交易时间、交易情况、区域因素、个别因素、土地使用年期等。

比较因素条件说明表

影响因素	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
位置	仁寿县观寺镇火炬村	富加镇马鞍社区	富加镇迎宾大道与富兴大道交叉口旁	仁寿县龙正镇原椰江村五组
土地用途	城镇住宅用地	其他商品住房用地	其他商品住房用地	其他商品住房用地
交易价格(元/m ² 地面)	待估	1,530.82	1,001.98	1,136.25
交易情况	正常	拍卖	拍卖	拍卖
交易日期	2015/10/31	2015/2/2	2014/12/7	2014/1/15
区域	临道路类型	临近次干道	临近主干道	临近主干道
	临主要道路状况	临近环湖路	临近富五路	临近迎宾大道、富

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
中洲文旅投资有限公司评估说明

因素	离区域商务中心距离	6公里	1公里	兴大道 1公里	2公里
	道路交通条件	一般	较好	较好	较好
	人文景观条件	较好	一般	一般	一般
	市政配套设施	一般	较好	较好	较好
	商业聚集度	一般	较好	较好	较好
	基础配套设施	一般	较好	较好	较好
	个别因素	商业圈配套	一般	一般	一般
自身发展设施		一般	一般	一般	一般
宗地面积		19423.5	13,783.48	33,134.30	11,881.20
土地形状		规则	规则	规则	规则
	容积率	2<B<3	4.5≤B≤5.0	1.8≤B≤2.2	2.0≤B≤2.5
	开发程度	三通未平	六通一平	六通一平	六通一平
	土地剩余使用年限	商业：37.16年； 住宅67.16年	商业：40年；住宅 70年	商业：40年；住宅 70年	商业：40年；住宅 70年

比较因素条件指数表因素比较修正

影响因素	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C	
地块编号	仁寿县观寺镇火炬村	富加镇马鞍社区	富加镇迎宾大道 与富兴大道交叉 口旁	仁寿县龙正镇 原椰江村五组	
土地用途	100	100	100	100	
交易价格(元/m ² 地面面积)	待估	1,530.82	1,001.98	1,136.25	
交易情况	100	100	100	100	
交易日期	100	109.5	109.5	110.5	
区域因素	临道路类型	100	101	101	
	临主要道路状况	100	101	101	
	离区域商务中心距离	100	101	101	
	道路交通条件	100	101	101	
	人文景观条件	100	98	98	
	市政配套设施	100	101	101	
	商业聚集度	100	101	101	
个别因素	基础配套设施	100	101	101	
	商业圈配套	100	100	100	
	自身发展设施	100	100	100	
	宗地面积	100	100	100	
	土地形状	100	100	100	
	容积率	100	133	85	91
	开发程度	100	110	110	110
	土地使用年限	100	101	101	101

因素比较修正系数表

影响因素	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格	/	1530.82	1001.98	1136.25
土地用途	1	1.00	1.00	1.00

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四川
中洲文旅投资有限公司评估说明

交易情况	1	1.00	1.00	1.00	
交易日期	1	0.91	0.91	0.90	
区域因素	临道路类型	1	0.99	0.99	0.99
	临主要道路状况	1	0.99	0.99	0.99
	离区域商务中心距离	1	0.99	0.99	0.99
	道路交通条件	1	0.99	0.99	0.99
	人文景观条件	1	1.02	1.02	1.02
	市政配套设施	1	0.99	0.99	0.99
	商业聚集度	1	0.99	0.99	0.99
	基础配套设施	1	0.99	0.99	0.99
个别因素	商业圈配套	1	1.00	1.00	1.00
	自身发展设施	1	1.00	1.00	1.00
	宗地面积	1	1.00	0.99	1.00
	土地形状	1	1.00	1.00	1.00
容积率	1	0.75	1.18	1.10	
开发程度	1	0.91	0.91	0.91	
土地使用年限	1	1.00	1.00	1.00	
修正后比准价格	/	905.33	918.02	973.24	
市场比较法评估单价	932				

经上表比较后得到调整后的比准价格，根据案例具体情况取 3 个案例的加权平均得到出让土地评估值：

$$\text{土地评估值} = 932 \times 19,423.50$$

$$= 18,102,702.00 \text{ 元}$$

$$\text{待评估土地评估值} = \text{出让土地评估值} + \text{其他费用}$$

$$= 932.00 \times 19,423.50 + 713,497.18$$

$$= 18,816,199.18$$

(8) 评估结果

经上述评估，存货评估值为 372,422,480.74 元，评估增值 127,456,428.74 元，增值率为 52.03%。

5. 其他流动资产

评估基准日其他流动资产账面价值 220,234,643.43 元，核算内容为项目公司出资三岔湖-仁寿环湖路建造款项、三岔湖-仁寿安置房、三岔湖-仁寿以及开发等。

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 220,234,643.43 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	1,129,940.01	1,129,940.01	-	-
应收利息	3,755,979.17	3,755,979.17	-	-
其他应收款	20,231,717.71	20,231,717.71	-	-
存货	244,966,052.00	372,422,480.74	127,456,428.74	52.03
其他流动资产	220,234,643.43	220,234,643.43	-	-
流动资产合计	490,318,332.32	617,774,761.06	127,456,428.74	25.99

流动资产评估值 617,774,761.06 元，评估增值 127,456,428.74 元，增值率为 25.99%，由于存货的开发成本中，出让土地的市场价格有所上涨导致评估增值。

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	650,687.00	32,534.35
电子设备	132,472.00	22,776.67
合计	783,159.00	55,311.02

(二)机器设备概况

1.设备概况

(1)运输设备

车辆共 4 辆，包括 1 辆起亚狮跑越野车、2 辆金杯轻型客车机、1 辆思威多用途乘用车，上述车辆保养良好，在评估基准日均能正常使用。

(2)电子设备

电子设备主要为办公用品（台式机、保险柜、空调、电视机、复印机、办公家具等），上述办公用品保养良好，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。

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
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:

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

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。因中洲文旅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)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:

$$\text{车辆重置全价} = \text{车辆购置价(含税)} + \text{车辆购置税} + \text{牌照费}$$

$$\text{车辆购置税} = \text{车辆不含税售价} \times 10\%$$

(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:

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

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

$$\text{理论成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$$

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数}$$

(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ZT2698

购置日期：2011年6月30日

启用日期：2011年6月30日

账面原值：185,523.00元

账面净值：9,276.15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%

=9,384.62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+9,384.62 +500.00

=119,700.00(百位取整)

3.成新率的确定

该车辆购置日期为2015年11月30日，截止评估基准日，已使用4.42年，经过现场勘查，该车辆运转正常、维护保养良好，尚可使用10.58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%

=10.58/(4.42+10.58)×100%

=71%(取整)

经查询车辆行驶记录，该车辆至基准日已行驶101,245.00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%

=(600,000.00-101,245.00)/600,000.00×100%

=83%(取整)

根据孰低法原则，该车年限成新率为71%。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

=119,700.00×71%

=84,987.00元(取整)

案例二：东芝复印机

明细表序号：表 4-6-6 序号 26 号

资产名称：东芝复印机

规格型号：223

生产厂家：东芝

购置日期：2012 年 10 月

启用日期：2012 年 10 月

账面原值：9,300.00 元

账面净值：零元

数量：1(台)

设备主要参数：

产品类型	数码复合机
速度类型	中速
复印速度	22cpm
最大原稿尺寸	A3
复印分辨率	600×600dpi
重量	32.9KG

1.重置全价的确定

根据网上查询该型号的复印机含税报价为 4,900.00 元。则重置全价为 4,900.00 元。

2.综合成新率的确定

复印机经济寿命年限一般为 6 年。该复印机截止评估基准日已使用 3.10 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 2.90 年，则：

$$\begin{aligned}\text{年限成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 2.90 / (3.10 + 2.90) \times 100\% \\ &= 48\%\end{aligned}$$

3.评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 4,900.00 \times 48.00\% \\ &= 2,352.00 \text{ 元(取整)}\end{aligned}$$

(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
运输设备	650,687.00	32,534.35	438,200.00	301,314.00	-32.66	826.14
电子设备	132,472.00	22,776.67	45,350.00	26,979.00	-65.77	18.45
合计	783,159.00	55,311.02	483,550.00	328,293.00	-38.26	493.54

机器设备原值评估减值 299,609.00 元, 减值率 38.26%; 净值评估增值 272,981.98 元, 增值率 493.54%。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, 导致原值减值; 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。

三、其他无形资产评估技术说明

(一)评估范围

其他无形资产原始入账价值 23,700.00 元, 账面值为零, 核算内容为外购的宏业清单计价软件及广联达软件。

(二)评估过程

本次评估范围内的其他无形资产为外购的宏业清单计价软件及广联达软件。

评估人员了解了上述无形资产的主要功能和特点, 核查了无形资产的购置合同、发票、付款凭证等资料, 并向软件供应商进行了询价。无形资产的合同、发票、产权文件齐全, 不存在权属纠纷的情况。

(三)评估方法

对于外购软件, 根据其特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件, 采用的评估方法如下: 对于评估基准日市场上有销售的外购软件, 按照评估基准日的市场价格作为评估值。

(四)评估结果

截止评估基准日, 该软件及系统均能正常使用且并未淘汰, 因此,

其他无形资产评估值为 9,400.00 元。

四、递延所得税资产

评估基准日递延所得税资产账面价值 7,348,652.09 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。具体为可抵扣亏损的所得税费。

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。递延所得税资产以审定后的账面价值作为评估值。

递延所得税资产评估值为 7,348,652.09 元。

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:短期借款、应付账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款和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
短期借款	30,000,000.00
应付账款	47,639,565.59
应付职工薪酬	484,012.97
应交税费	8,510,548.75
应付利息	3,419,050.00
其他应付款	38,951,100.96
一年内到期的非流动负债	7,000,000.00
流动负债合计	136,004,278.27

(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合同、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.短期借款

评估基准日短期借款账面价值 30,000,000.00 元。核算内容为中洲文旅向上海银行成都武侯支行借入的期限在 1 年以下(含 1 年)的借款。

评估人员对短期借款都进行了函证，查阅了短期借款的借款合同、评估基准日贷款对账单等，核对了借款金额、借款期限和借款利率。短期借款以核实无误后的账面价值作为评估值。

短期借款评估值为 30,000,000.00 元。

2.应付账款

评估基准日应付账款账面价值 47,639,565.59 元。核算内容为被评估单位应支付的工程款项。具体包括：安置房代挖土方款、安置房代付模板校正费三岔湖-仁寿环湖路建造款。

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 47,639,565.59 元。

3.应付职工薪酬

评估基准日应付职工薪酬账面价值 484,012.97 元。核算内容为被评估单位应付的工资奖金。

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，核对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 484,012.97 元。

4.应交税费

评估基准日应交税费账面价值 8,510,548.75 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、教育费附加及土地使用税等。

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 8,510,548.75 元。

5.应付利息

评估基准日应付利息账面价值 3,419,050.00 元。核算内容为被评估单位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 3,419,050.00 元。

6.其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值 38,951,100.96 元,核算内容为被评估单位其他各项应付的款项。

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 38,951,100.96 元,评估无增减值。

7.一年内到期的非流动负债

评估基准日一年内到期的非流动负债账面价值 7,000,000.00 元。核算内容为被评估单位各种非流动负债在一年之内到期的金额,具体为一年内到期的长期借款。

评估人员对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。以核实无误后的账面价值作为评估值。

一年内到期的非流动负债评估值为 7,000,000.00 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

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
短期借款	30,000,000.00	30,000,000.00	-	-
应付账款	47,639,565.59	47,639,565.59	-	-
应付职工薪酬	484,012.97	484,012.97	-	-
应交税费	8,510,548.75	8,510,548.75	-	-
应付利息	3,419,050.00	3,419,050.00	-	-
其他应付款	38,951,100.96	38,951,100.96	-	-
一年内到期的非流动负债	7,000,000.00	7,000,000.00	-	-
流动负债合计	136,004,278.27	136,004,278.27	-	-

流动负债评估值 136,004,278.27 元，评估值无增减。

六、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、其他非流动负债。
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
长期借款	235,000,000.00
其他非流动负债	68,026,400.00
非流动负债合计	303,026,400.00

(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

1.长期借款

评估基准日长期借款账面价值 235,000,000.00 元。核算内容为被评估单位向交行成都高新南区支行、中航信托股份有限公司借入的款项。

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 235,000,000.00 元。

2.其他非流动负债

评估基准日其他非流动负债的账面价值 68,026,400.00 元,核算内容为三岔湖仁寿景区管委会代垫的土地出让金。

评估人员向被评估单位调查了解了其他非流动负债形成的原因,并对相应的合同进行了抽查,本次以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他非流动负债评估值为 68,026,400.00 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	235,000,000.00	235,000,000.00	-	-
其他非流动负债	68,026,400.00	68,026,400.00	-	-
非流动负债合计	303,026,400.00	303,026,400.00	-	-

非流动资产评估值为 303,026,400.00 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，对四川中洲文旅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：

四川中洲文旅投资有限公司评估基准日总资产账面价值为 49,772.23 万元，评估价值 62,546.11 万元，增值额为 12,773.88 万元，增值率为 25.66%；总负债账面价值为 43,903.07 万元，评估价值为 43,903.07 万元，评估无增减值；净资产账面价值为 5,869.16 万元，评估价值为 18,643.04 万元，增值额为 12,773.88 万元，增值率为 217.64%。

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	49,031.83	61,777.48	12,745.64	25.99
非流动资产	2	740.40	768.63	28.24	3.81
其中：固定资产	3	5.53	32.83	27.30	493.54
无形资产	4	-	0.94	0.94	
递延所得税资产	5	734.87	734.87	-	-
资产总计	6	49,772.23	62,546.11	12,773.88	25.66
流动负债	7	13,600.43	13,600.43	-	-
非流动负债	8	30,302.64	30,302.64	-	-
负债总计	9	43,903.07	43,903.07	-	-
净资产	10	5,869.16	18,643.04	12,773.88	217.64

四川中洲文旅投资有限公司的股东全部权益价值为 18,643.04 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.流动资产评估增减值原因分析

流动资产评估值 617,774,761.06 元，评估增值 127,456,428.74 元，增值率为 25.99%，由于存货的开发成本中，出让土地的市场价格有所上涨导致评估增值。

2.机器设备评估增减值原因分析

(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，导致原值减值；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。

3.其他无形资产评估增减值原因分析

外购软件增值原因是软件能正常使用，企业采用的折旧年限短于评估采用的经济寿命使用年限。