

峨眉山 A (000888.SZ) 拟转让其持有的峨眉山万
年实业有限公司股权项目

评估说明

川华衡评报〔2016〕228号

四川天健华衡资产评估有限公司

二〇一六年十一月十八日

目 录

关于评估说明使用范围声明	1
资产评估说明.....	1
CH1 评估对象与评估范围说明	2
一、评估对象与评估范围.....	2
二、实物资产的分布情况及特点.....	2
CH2 资产核实情况总体说明	3
一、资产核实人员组织、实施时间和过程.....	3
二、影响资产核实的事项及处理方法	4
三、核实结论	4
CH3 资产基础法评估技术说明	5
一、货币资金	5
二、应收及预付款项	5
三、其他流动资产	6
四、长期投资	7
五、固定资产——机器设备	11
六、应付及预收款项	13
七、应付职工薪酬.....	14
八、应交税费	14
CH4 评估结论及分析	16
一、评估结论	16
二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因	16
三、股权流动性考虑	17
附一：子公司——洪雅洪金旅游集团有限公司股东全部权益价值	18
附二：联营企业——峨眉山万年华地财富置业有限公司股东全部权益价值	54
附件：企业关于进行资产评估有关事项的说明	85

关于评估说明使用范围声明

评估说明供国有资产监督管理机构(含所出资企业)、相关监管机构 and 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。

资产评估师: 屈仁斌

资产评估师: 周桂刚

二〇一六年十一月十八日

资产评估说明

- CH1 评估对象与评估范围说明
- CH2 资产核实情况总体说明
- CH3 资产基础法评估技术说明
- CH4 评估结论及分析

CH1 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

评估对象为万年实业的股东全部权益,涉及的评估范围为万年实业拥有的资产及负债。

评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致,账面价值经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)进行了专项审计,并出具了XYZH/2016CDA30437号《审计报告》。

(一)表内资产、负债

人民币万元

序号	项目	账面价值
1	流动资产	7,546.80
2	非流动资产	11,396.16
3	其中:长期股权投资	11,395.94
4	固定资产	0.22
5	资产总计	18,942.96
6	流动负债	15,689.43
7	非流动负债	-
8	负债合计	15,689.43
9	股东权益	3,253.53

(二)表外资产、负债

经万年实业申报并经评估人员核实,未发现万年实业存在表外资产及负债。

二、实物资产的分布情况及特点

实物资产账面值0.22万元,占评估范围内总资产的0.001%,主要为机器设备。这些资产具有以下特点:

机器设备为电子设备,共3台,包括电器及影视设备、电脑、电视机等,于2011至2012年间购进,均正常使用中。

CH2 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

(一)人员组织及实施时间

本评估业务共成立了7人的项目团队，其中：资产评估师3人，现场项目负责人为周桂刚，于2016年10月27日~2016年10月30日对万年实业的资产、负债和权益以及相关损益等项目进行了核实工作。

(二)资产核实过程

1、指导企业清查资产、准备评估资料

对具体配合评估工作的企业人员进行现场指导，对评估申报明细表、资产调查表、盈利预测、需提供的评估资料等进行具体的讲解和答疑。

2、现场核实及财务状况调查

在企业如实申报资产并对评估范围内资产、负债进行全面自查的基础上，评估人员抵达现场对评估对象及其所涉及资产、负债进行核实，并对历史损益状况及现金流量状况等进行调查。调查核实的内容包括：资产、负债、权益等财务状况；产权证明文件。同时，与注册会计师等专业人士进行沟通。现场工作期间主要完成了以下工作：

(1)完善评估明细表。对企业提供的资产申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

(2)现场核实及收集资料。现场工作内容主要为核实资产数量、使用状态、权属及其他影响评估作价的重要因素；核实方式主要通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行。获取评估业务需要的基础资料，了解资产的现状，关注资产的法律权属。

①货币资金及债权债务。对银行存款及其他货币资金，通过将账簿记录与银行对账单、余额调节表相核对，并取得审计机构银行询证函进行核实；对债权债务，核查总账、明细账、必要的会计凭证和相关合同、文件，对金额较大的款项取得审计机构函证，同时对账龄和债务人的偿债能力及信誉度进行分析。

②对子公司、联营企业的房地产开发成本，查验开发项目的“立项批复”、“环评报告及批复”“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”、“商品房预售许可证”和“竣工验收合格证”以及楼盘销控表、备案登记情况，并逐一进行现场勘查，并对工程付款进度进行核对

③机器设备。了解设备的购置日期、产地、账面原价的构成情况，在设备管理人员的配合下，到现场核实设备数量、型号、规格、生产厂家，了解设备的历史变更及运行情况。

④长期投资。对投资日期、持股比例、投资合同(协议)、出资证明书、被投资企业的验资报告、章程、经营状况等进行查验。按整体资产评估的程序和方法对子公司的资产、负债、权益及经营状况等进行核实。

二、影响资产核实的事项及处理方法

(二)评估程序受到限制的情形

本次清查核实中,联营企业万年华地其他应收款中的四川华玉泰商贸有限公司、贵阳银行股份有限公司成都分行过渡户、双流丰业农资有限公司、四川盟宝实业有限公司、四川金土地中药材种植集团有限公司、四川华海国药集团有限公司、四川鸿业医疗投资管理有限公司欠款客户系万年华地于2015年12月至2016年3月受让的债权,占其他应收款比例为3.01%,转让方均为贵阳银行股份有限公司成都分行,相关债权金额、受让金额与账面列示金额一致均为1,149.07万元,未计提坏账准备。我们未取得上述债务人回函或者其他对账凭据,无法判断其经营、资信状况及回收的可能性。

除上述情况外,评估人员未发现其他影响资产清查的事项。

三、核实结论

(一)持续经营能力

万年实业及子公司、联营企业经营正常,未发现有影响持续经营能力的事项。

(二)资产、负债核实结论

1、表内资产、负债

表内资产、负债核实结果与账面记录相同:

2、表外资产、负债

经万年实业申报并经评估人员核实,未发现万年实业存在表外资产及负债。

(三)抵押、担保事项

联营企业万年华地的万年华地财富广场所在宗地的二期部分(用地面积24,689.08 m²)及二期负1层在建工程(建筑面积15,677.98 m²)已于2015年12月28日向贵阳银行股份有限公司成都分行设立了抵押权,抵押权的存续期间至被担保的债权诉讼时效届满之日止

CH3 资产基础法评估技术说明

一、货币资金

(一)内容和账面金额

货币资金包括现金、银行存款，账面值302.83万元。

现金账面值0.12万元，银行存款账面值302.71万元。

(二)核实情况

1、库存现金

评估人员对存放于财务部由出纳保管的库存现金进行了盘点，盘点结果为人民币0.12万元，与当日现金日记账余额一致。将盘点日余额倒推至评估基准日，倒推结果为人民币0.12万元，与评估基准日现金日记账余额一致。

2、银行存款

(1)查阅银行对账单、银行余额调节表的情况

评估人员收取并查阅了万年实业银行存款户的银行对账单，共计5户。

(2)银行账户函证情况

评估人利用了审计机构的函证结果，函证结果与收取的银行对账单余额相符。

(3)未达账项及影响

经核实，未达账项基准日后已基本达账，对净资产影响很小。

(三)评估方法

对本币银行存款，按核对无误后的账面价值作为评估价值。

(四)评估结果

货币资金评估结果为人民币302.83万元，较账面值无评估增减值。

二、应收及预付款项

(一)主要业务内容和金额

其他应收款：主要业务内容为洪雅洪金旅游集团有限公司、代缴员工五险一金等，账面余额 8,014.99 万元，计提坏账准备 771.68 万元，账面值 7,243.31 万元。

(二)核实情况

其他应收款：

评估人员对其他应收款进行了总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对，在相互核对一致的基础上，对大额应收款项，收集了其发生的合同、协议等重要资料，抽查了有关会计凭证，并利用审计机构的函证结果。同时通过企业财务部门查询了债务人的经营及资信状况。核实结果表明：

(1)能全额收回的款项金额**8,014.99**万元，占**100%**，为内部往来及应收职工五险一金；

(2)无已形成坏账的应收账款。

(三)评估方法及评估结果

其他应收款：

评估人员在核实无误的基础上，借助于历史资料和调查了解的情况，具体分析欠款金额、欠款时间和原因、款项收回情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用个别认定和账龄分析的方法确定评估风险损失，以账面余额减去评估风险损失后的差额作为应收款项的评估值，计提的坏账准备按零值评估。

其他应收款

应收账款分类	金额	评估风险损失率	评估风险损失额
1、全部能收回的	8,014.99	100%	0
2、已形成坏账的	0	0%	0
合计	8,014.99	—	0

其他应收款账面余额**8,014.99**万元，评估风险损失**0**万元，评估值**8,014.99**万元，较账面值增值**771.68**万元，增值**10.65%**，原因是关联往来企业按会计政策计提了坏账损失，而评估时采用个别分析法未发现收账风险的关联往来未预计风险损失。

三、其他流动资产

(一)内容及账面金额

其他流动资产系万年实业预交的企业所得税，账面金额**0.67**万元。

(二)核实情况

在将其他流动资产评估明细表与明细账、总账、报表核对一致的基础上，评估人员了解了其他流动资产的具体内容，收集了相关纳税申报表，抽查了相关会计凭证。核实结论表明：

其他流动资产为万年实业可预交的企业所得税，账面金额**0.67**万元。

(三)评估方法及评估结果

其他流动资产主要是万年实业预交的企业所得税，以核实后的账面值作为评估值，较账面值无增减。

四、长期投资

(一)类型及账面金额

长期股权投资为万年实业对子公司洪雅洪金旅游集团有限公司投资,对联营企业峨眉山万年华地置业有限公司投资。见下表:

金额单位:人民币万元

被投资单位	股权比例	账面余额	减值准备	账面值	后续计量
一、子公司					
洪雅洪金旅游集团有限公司	60%	6,000.00	-	6,000.00	成本法
二、联营企业					
峨眉山万年华地置业有限公司	40%	5,395.94	-	5,395.94	权益法
合计		11,395.94		11,395.94	

(二)核实情况

1、子公司——洪雅洪金旅游集团有限公司

(1)注册登记情况

法定中文名称:洪雅洪金旅游集团有限公司

简称:洪金旅游

住所:洪雅县生态食品加工产业园区(峨眉雪芽公司办公楼内)

法定代表人姓名:马元祝

公司类型:其他有限责任公司

注册资本:壹亿元人民币

成立日期:二零壹叁年十一月二十九日

营业期限:二零壹叁年十一月二十九日至二零陆叁年十一月二十八日

洪金旅游领取统一社会信用代码为91511423083395369C《企业法人营业执照》。主要经营范围:旅游项目投资;酒店管理;景区开发管理运作;投资信息咨询;物业管理;农业项目投资;房地产开发(凭资质证经营);文化演艺,洗化养生保健;水利整治;园林景观绿化。销售日用百货、旅游商品、建筑材料。(不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动)。

(2)股权结构及控制权情况

洪金旅游成立于2013年11月,由峨眉山万年实业有限公司、四川华地财富投资有限公司发起设立,注册资本为人民币1,500万元,其中,峨眉山万年实业有限公司占66.67%,四川华地财富投资有限公司占33.33%。

2014年1月8日股东会决议，峨眉山万年实业有限公司、四川华地财富投资有限公司、峨眉山市嘉创旅游发展有限公司分别以人民币5,000.00万元、1,500.00万元、2,000.00万元对洪金旅游增资，注册资本由1,500万元人民币增至10,000万元人民币。本次增资完成后，峨眉山万年实业有限公司占60%，四川华地财富投资有限公司占20%，峨眉山市嘉创旅游发展有限公司占20%。

(3)组织结构

洪金旅游建立了股东会、董事会、监事会和经理层的法人治理结构，设置有财务室、行政办公室、工程部等职能部门。

(4) 开发项目

洪金旅游取得位于眉山市洪雅县柳江古镇14宗地块，面积242,446.72 m²，账面价值为14,022.6万元，其中正在开发的地块1宗19,559.72 m²，待开发地块13宗222,887 m²。

截至评估基准日，洪金旅游正开发地块为美食酒吧街地块(洪国用[2016]第2852号)，用地面积19,559.72 m²，项目于2015年12月23日开工建设，商业模式为部分用于销售、部分用于出租。拟开发投资总额7,059.1万元，开发周期40月，开发总建筑面积为13,582.55 m²，计容建筑面积13,240.55 m²，容积率0.71，开发投资总额7,059.1万元。工程形象进度如下：

前期工程。已完成规划设计、可行性研究、水土保持、勘探测绘，六通一平已完成80%。

建筑安装工程。基础、主体、楼面、屋面已完工，8-10#楼的外装已完成，其余楼栋已完成30%，8-10#楼的内装已完成，其余楼栋尚未进行。

基础设施工程。8-10#楼的基础设施已完成90%，其余楼栋尚未进行。

公共配套设施工程。尚未进行。

(5)资产、财务及经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2013A	2014A	2015A	2016(1-9)A
资产合计	1,529.56	9,895.08	17,531.94	37,283.61
负债合计	31.20	45.04	8,609.16	29,130.31
股东权益	1,498.36	9,850.04	8,922.78	8,153.30
营业收入	-	-	-	0.23
净利润	-1.64	-148.32	-927.26	-769.49

2、联营企业——峨眉山万年华地财富置业有限公司

(1)注册登记情况

法定中文名称：峨眉山万年华地财富置业有限公司

简称：万年华地

住所：峨眉山市胜利镇中医街1层55号

法定代表人：黄颂华

公司类型：其他有限责任公司

注册资本：（人民币）伍仟万元整

成立日期：2014年6月26日

营业期限：2014年6月26日至长久

万年华地领取统一社会信用代码为91511181309380179D《企业法人营业执照》经营范围：房地产开发；房地产、旅游项目投资；房屋租赁、销售。（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。

(2) 股权结构情况及控股情况

万年华地成立于2014年6月，由峨眉山万年实业有限公司、四川华地财富投资有限公司发起设立，注册资本5000.00万元。其中，峨眉山万年实业有限公司出资2,000.00万、占比40%，四川华地财富投资有限公司出资3,000.00万元、占比60%。万年华地控股股东为四川华地财富投资有限公司，截至评估基准日股权结构如下：

投资者名称	出资金额（万元）	持股比例(%)
峨眉山万年实业有限公司	2,000.00	40
四川华地财富投资有限公司	3,000.00	60
合计	5000.00	100.00

(3) 组织结构

万年华地建立了股东会、董事会、监事和经理层的法人治理结构，设置有财务中心、行政中心、工程中心、营销中心等职能部门

(4) 开发项目

开发项目为万年华地开发的万年华地财富广场，账面价值为22,695.95万元，其位于峨眉山市名山路东段，项目用地总面积31,252.00 m²，开发的总建筑面积为142,738.02 m²，计容建筑面积122,754.76 m²，容积率3.86，商业模式为部分用于销售、部分用于出租。拟开发投资总额50,477.3万元，开发周期61月。截至评估基准日，已完成投资额22,696.0万元，工程形象进度如下：

前期工程。已完成规划设计、可行性研究、水土保持、勘探测绘，六通一平已完成90%。

建筑安装工程。基础、主体、楼面、屋面已完工，一期外装已完成，二期外装已完成50%，一期内装已完成60%，二期内装尚未进行。

基础设施工程。一期基础设施已完成80%，二期基础设施已完成30%。

公共配套设施工程。已完成60%。

(5)资产、财务及经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2014A	2015A	2016(1-9)A
资产合计	19,092.68	51,526.25	70,626.89
负债合计	901.89	35,901.17	57,137.05
股东权益	18,190.80	15,625.07	13,489.84
营业收入	0	0	0.09
净利润	-320.66	-2,565.72	-2,135.23
经营现金流量净额	-4,351.52	-4,122.63	-5,916.96

备注：以上数据摘自审计后的报表数据。

(三)评估方法

1、子公司股权

对子公司洪金旅游的投资：股权价值=股权比例×评估后的子公司股东全部权益价值。

子公司洪金旅游之企业价值评估详细情况，见本评估说明附件一。

2、联营企业的股权

对联营企业万年华地的投资：股权价值=股权比例×评估后联营企业股东全部权益价值。

联营企业万年华地之企业价值评估详细情况，见本评估说明附件二。

(四)评估结果

金额单位：人民币万元

被投资单位	股权比例	母公司账面值	被投资单位账面净资产	被投资单位评估后股东权益	长期股权投资评估值
一、子公司					
洪雅洪金旅游集团有限公司	60%	6,000.00	8,153.30	10,525.85	6,315.51
二、联营企业					
峨眉山万年华地置业有限公司	40%	5,395.94	13,489.85	23,112.25	9,244.90
合计		11,395.94			15,560.41

增减值情况及原因分析：

长期股权投资评估值15,560.41万元，较账面值11,395.94万元，增值4,164.47万元，增值率36.54%。增减值原因分析如下：

1、子公司洪金旅游60%股权价值评估结果分析

该项长期股权投资评估值6,315.51万元，较账面值6,000.00万元增值315.51万元，增值率5.26%。增值原因：洪金旅游持有的开发成本中未开发地块、开发产品评估增值，使母公司持有的股权增值。

2、联营企业万年华地40%股权价值评估结果分析

该项长期股权投资评估值9,244.90万元，较账面值5,395.94万元增值3,848.96万元，增值率71.33%。增值原因：万年华地持有的开发成本中开发产品评估增值，使母公司持有的股权增值。

五、固定资产——机器设备

(一)机器设备的种类、数量及账面金额

金额单位：人民币万元

类别	单位	数量	账面原价	账面净值
电子设备	台(套)	3	1.65	0.22
减：减值准备				0.00
合计		3	1.65	0.22

(二)机器设备核实情况

1、总体情况

设备类资产主要分布于万年实业的办公楼内，分布地点集中，总体状况良好。

2、资产特点

机器设备为电子设备，共3台，包括电器及影视设备、电脑、电视剧等设备，于2011至2012年间购进，均正常使用中。

3、日常维护和管理制度

万年华地设备由行政部负责管理、各部门使用人负责维护保养。

4、账面原价构成情况

机器设备的原价由购置价、运杂费等组成。

万年实业为增值税小规模纳税人，账面原价中含增值税进项税额。

5、折旧及计提减值准备政策

折旧政策：按年限法折旧，其中：办公设备5年。

6、报废设备

无。

(三)关键性评估假设

1、继续使用假设

假设评估对象在原地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。

(四)评估方法选择

根据《资产评估准则——机器设备》，以及评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，确定本项目机器设备采用成本法和市场法评估。

(五)成本法具体运用

成本法是指在资产继续使用前提下，从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。基本公式：

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

1、重置成本的确定

电子设备价值量较小，不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低，参照现行市场购置价格(含增值税)确定重置成本。万年实业为增值税小规模纳税人。

2、成新率的确定

采用年限法确定其成新率。

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

(六)市场法具体运用

对于生产年代久远、已无同类型号的电子设备采用市场法评估，具体方法为直接匹配法，参照该等设备在评估基准日的二手交易市场价格行情，通过直接比较来确定评估对象的价值。

(七)评估结果

金额单位：人民币万元

类别	账面原价	账面净值	减值准备	账面值	重置成本	评估值	增值率%
电子设备	1.65	0.22	0.00	0.22	0.29	0.16	-27.88
合计	1.65	0.22	0.00	0.22	0.29	0.16	-27.88

增减值情况及原因分析：

机器设备类固定资产评估值0.16万元，较账面值0.22万元减值0.06万元，减率27.88%。主要原因：

电子设备重置成本较账面原价减值1.36万元，减值率82.46%，原因为：一是受技术进步和市场竞争的影响设备购置价下降，二是企业存在部分年代久远的陈旧设备，直接参照二手市场价格确定其价值，从而导致重置成本减值。电子设备评估值较账面值减值0.06万元，减率27.88%，原因为重置成本减值导致评估净值减值。

(十)典型设备评估案例

案例一：海信LED32K300 (评估明细表，表4-6-4序3)

1、设备概况

高清电视机：LED电视

屏幕尺寸：32英寸

分辨率：720P (1366*768)

屏幕比例：16:9

背光灯类型：LED发光二极管

购置时间：2014年6月

生产厂商：海信

2、评估值计算

(1)重置成本的确定

该设备因价值量较小且不需安装或由供货商负责安装，经查询该设备在评估基准日的价格信息及经销市场的售价，确定其市场购置价为 1,600 元，万年实业为增值税小规模纳税人，重置成本采用含税价。

(2)成新率的确定

该设备于2012年10月投入使用，至评估基准日已使用了约4年，设备的经济寿命年限为5年，则

$$\begin{aligned}\text{年限成新率} &= (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\% \\ &= (1 - 4/5) \times 100\% \\ &\approx 20\%\end{aligned}$$

(3)评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= 1,600 \times 20\% \\ &\approx 320\text{元}\end{aligned}$$

六、应付及预收款项

(一)主要业务内容及账面金额

其他应付款。主要业务内容为峨眉山旅游股份有限公司、峨眉山旅游洪雅峨眉雪芽茶叶有限公司等借款及利息，账面值15,687.26万元。

(二)核实情况

其他应付款

评估人员查阅了大额应付款项发生的合同、协议等重要资料，抽查有关会计凭证，并选择重点明细项目利用了审核机构的函证结果。无法函证的实施替代程序。其他应付款核实结果如下：

其他应付款为应付峨眉山旅游股份有限公司、峨眉山旅游洪雅峨眉雪芽茶叶有限公司等借款、利息，属万年实业实际需要承担的负债项目及金额。

(三)评估方法及结果

应付款项金额及债务人确切，属于万年实业在评估目的实现后需实际承担的负债项目，以核实后的账面值作为评估值，评估值为**15,687.26**万元，较账面值无增减。

七、应付职工薪酬

(一)内容及账面金额

应付职工薪酬为计提的工会经费和职工教育经费，账面值**1.82**万元。

(二)职工薪酬政策

万年实业根据不同的工作岗位，坚持按劳分配和效率优先、兼顾公平的原则，实行岗位工资+绩效工资的模式。

(三)核实情况

评估人员核查了工会经费、职工教育经费计提、发放或使用情况是否符合相关规定进行了查验。核实结果如下：

应付职工薪酬为计提的工会经费和职工教育经费，账面值**1.82**万元，真实存在。

(四)评估方法及结果

应付职工薪酬属于万年实业在评估目的实现后需实际承担的负债项目，以核实后的账面值作为评估值。

八、应交税费

(一)内容及账面金额

应交税费包括代扣代交的个人所得税，账面值**0.35**万元。

(二)核实情况

在将应付税费评估明细表与明细账、总账、报表核对一致的基础上，评估人员了解了企业的税负政策，查阅了相关会计凭证、纳税申报表、税单、税务问题

有关的文件和情况说明，查验了应交税费的上期末交数、本期应交数、已交数和期末未交数：

核实结论表明，应交税费为评估基准日代扣代交的个人所得税，账面值**0.35**万元，真实准确。

(三)税项

税种	计税依据	税率
增值税	应税销售收入	3%(小规模)
所得税	应纳税所得额	25%
城建税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%

(四)评估方法及结果

应交税费属于万年实业在评估目的实现后需实际承担的负债项目，以核实后的账面值作为评估值。

CH4 评估结论及分析

一、评估结论

万年实业在评估基准日的资产账面值 18,942.96 万元、评估值 23,879.05 万元、评估增值 4,936.09 万元、增值率 26.06%，负债账面值 15,689.43 万元、评估值 15,689.43 万元、无评估增减值，股东权益账面值 3,253.53 万元、评估值 8,189.62 万元、评估增值 4,936.09 万元、增值率 151.71%。

资产评估结果汇总表					
评估基准日：2016年9月30日					
被评估单位：峨眉山万年实业有限公司				人民币万元	
项目		账面值	评估值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
1	流动资产	7,546.80	8,318.48	771.68	10.23
2	非流动资产	11,396.16	15,560.57	4,164.41	36.54
	其中：长期股权投资	11,395.94	15,560.41	4,164.47	36.54
	固定资产	0.22	0.16	-0.06	-27.27
3	资产总计	18,942.96	23,879.05	4,936.09	26.06
4	流动负债	15,689.43	15,689.43	-	-
5	非流动负债	-	-	-	-
6	负债合计	15,689.43	15,689.43	-	-
7	股东权益	3,253.53	8,189.62	4,936.09	151.71

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1、评估结论与账面价值比较变动情况

万年实业股东权益账面值 3,253.53 万元、评估值 8,189.62 万元、评估增值 4,936.09 万元、增值率 151.71%。

2、评估结论与账面价值比较变动原因

主要原因是长期股权投资评估值 15,560.41 万元，较账面值 11,395.94 万元，增值 4,164.47 万元，增值率 36.54%。增减值原因分析如下：

(1) 子公司洪金旅游 60% 股权价值评估结果分析

该项长期股权投资评估值 6,315.51 万元，较账面值 6,000.00 万元增值 315.51 万元，增值率 5.26%。增值原因：洪金旅游持有的开发成本中未开发地块、开发产品评估增值，使母公司持有的股权增值。

(2) 联营企业万年华地 40% 股权价值评估结果分析

该项长期股权投资评估值 9,244.90 万元，较账面值 5,395.94 万元增值 3,848.96 万元，增值率 71.33%。增值原因：万年华地持有的开发成本中开发产品评估增值，使母公司持有的股权增值。

三、股权流动性考虑

评估结论没有考虑评估对象缺少流动性的影响。

附一：子公司——洪雅洪金旅游集团有限公司股东全部权益 价值

一、子公司基本情况

(1) 子公司——洪雅洪金旅游集团有限公司

① 注册登记情况

法定中文名称：洪雅洪金旅游集团有限公司

简称：洪金旅游

住所：洪雅县生态食品加工产业园区（峨眉雪芽公司办公楼内）

法定代表人姓名：马元祝

公司类型：其他有限责任公司

注册资本：壹亿元人民币

成立日期：二零壹叁年十一月二十九日

营业期限：二零壹叁年十一月二十九日至二零陆叁年十一月二十八日

洪金旅游领取统一社会信用代码为91511423083395369C《企业法人营业执照》。主要经营范围：旅游项目投资；酒店管理；景区开发管理运作；投资信息咨询；物业管理；农业项目投资；房地产开发（凭资质证经营）；文化演艺，洗化养生保健；水利整治；园林景观绿化。销售日用百货、旅游商品、建筑材料。（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）。

② 股权结构及控制权情况

洪金旅游成立于2013年11月，由峨眉山万年实业有限公司、四川华地财富投资有限公司发起设立，注册资本为人民币1,500万元，其中，峨眉山万年实业有限公司占66.67%，四川华地财富投资有限公司占33.33%。

2014年1月8日股东会决议，峨眉山万年实业有限公司、四川华地财富投资有限公司、峨眉山市嘉创旅游发展有限公司分别以人民币5,000.00万元、1,500.00万元、2,000.00万元对洪金旅游增资，注册资本由1,500万元人民币增至10,000万元人民币。本次增资完成后，峨眉山万年实业有限公司占60%，四川华地财富投资有限公司占20%，峨眉山市嘉创旅游发展有限公司占20%。

③ 组织结构

洪金旅游建立了股东会、董事会、监事会和经理层的法人治理结构，设置行政人事部、财务部、工程部等职能部门。

④开发项目

洪金旅游取得位于眉山市洪雅县柳江古镇14宗地块，面积242,446.72 m²，账面价值为14,022.6万元，其中正在开发的地块1宗19,559.72 m²，待开发地块13宗222,887 m²。

截至评估基准日，洪金旅游正开发地块为美食酒吧街地块(洪国用[2016]第2852号)，用地面积19,559.72 m²，项目于2015年12月23日开工建设，商业模式为部分用于销售、部分用于出租。拟开发投资总额7,059.1万元，开发周期40月，开发总建筑面积为13,582.55 m²，计容建筑面积13,240.55 m²，容积率0.71，开发投资总额7,059.1万元。工程形象进度如下：

前期工程。已完成规划设计、可行性研究、水土保持、勘探测绘，六通一平已完成80%。

建筑安装工程。基础、主体、楼面、屋面已完工，8-10#楼的外装已完成，其余楼栋已完成30%，8-10#楼的内装已完成，其余楼栋尚未进行。

基础设施工程。8-10#楼的基础设施已完成90%，其余楼栋尚未进行。

公共配套设施工程。尚未进行。

⑥资产、财务及经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2013A	2014A	2015A	2016(1-9)A
资产合计	1,529.56	9,895.08	17,531.94	37,283.61
负债合计	31.20	45.04	8,609.16	29,130.31
股东权益	1,498.36	9,850.04	8,922.78	8,153.30
营业收入	-	-	-	0.23
净利润	-1.64	-148.32	-927.26	-769.49

⑦税项：

税种	计税依据	税率
增值税	应税营业收入	11%
企业所得税	应纳税所得额	25%
城市维护建设税	按应缴纳的流转税额	5%
教育费附加	按应缴纳的流转税额	3%
地方教育费附加	按应缴纳的流转税额	2%

二、评估对象及评估范围

评估对象为洪金旅游的股东全部权益价值，涉及的评估范围为洪金旅游拥有的资产及负债。

评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。账面价值

峨眉山 A (000888.SZ) 拟转让其持有的峨眉山万年实业有限公司股权项目·评估说明
经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)XYZH/2016CDA30437号《审计报告》。涉及评估范围如下:

(一)表内资产、负债

金额单位:人民币万元

序号	项目	账面价值
1	流动资产	37,279.33
2	非流动资产	4.28
	其中:固定资产	4.28
3	资产总计	37,283.61
4	流动负债	28,557.15
5	非流动负债	573.16
6	负债合计	29,130.31
7	股东权益	8,153.30

(二)表外资产、负债

经洪金旅游确认,评估基准日不存在表外资产及负债。

(三)主要资产情况

洪金旅游取得位于眉山市洪雅县柳江古镇14宗地块,面积242,446.72 m²,账面价值为14,022.6万元,其中正在开发的地块1宗19,559.72 m²,待开发地块13宗222,887 m²。

截至评估基准日,洪金旅游正开发地块为美食酒吧街地块(洪国用[2016]第2852号),用地面积19,559.72 m²,项目于2015年12月23日开工建设,商业模式为部分用于销售、部分用于出租。拟开发投资总额7,059.1万元,开发周期40月,开发总建筑面积为13,582.55 m²,计容建筑面积13,240.55 m²,容积率0.71,开发投资总额7,059.1万元。工程形象进度如下:

前期工程。已完成规划设计、可行性研究、水土保持、勘探测绘,六通一平已完成80%。

建筑安装工程。基础、主体、楼面、屋面已完工,8-10#楼的外装已完成,其余楼栋已完成30%,8-10#楼的内装已完成,其余楼栋尚未进行。

基础设施工程。8-10#楼的基础设施已完成90%,其余楼栋尚未进行。

公共配套设施工程。尚未进行。

三、关键性假设及前提

(一)企业价值前提假设

本次评估我们假设洪金旅游维持现有经营规模和经营模式进行持续经营；目前行业的产业政策不会发生重大变化，没有新的法律法规(不论有利或不利)将会颁布。

(二)特殊性假设

除非另有说明，假设洪金旅游完全遵守所有有关的法律法规，并假定洪金旅游管理层(或未来管理层)负责任地履行资产所有者的义务并称职地对相关资产实行了有效地管理。

四、评估方法

以持续经营为前提，采用资产基础法对洪金旅游的股东全部权益价值进行评估。资产基础法(资产基础途径)，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。其基本计算公式为：

评估值=各单项资产评估值之和-负债

基于以下理由，不采用市场法评估：资本市场中不存在足够数量的与目标公司相同或相似的可比企业；且不存在足够数量的与目标公司相关行业、相关规模企业的股权交易案例，或虽有交易案例，但无法获取该等交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料。

截至评估基准日，洪金旅游开发的“柳江古镇”开发方案和开发计划未确定。由于洪金旅游的开发产品存在较大不确定性，故无法对未来收益进行合理预测，也无法对相应的风险程度对应的收益率进行合理估算。

五、资产基础法评估技术说明

(一)货币资金

1、内容和账面金额

货币资金包括现金和银行存款，账面值人民币20,393.02万元。

其中：现金账面值人民币0.26万元；银行存款账面值人民币20,392.76万元。

2、核实情况

(1)现金

评估人员对存放于财务部出纳保管的库存现金进行了盘点，盘点结果为0.25万元与当日现金日记账余额一致。将盘点日余额倒扎至评估基准日，倒扎结果为人民币0.26万元，与评估基准日现金日记账余额一致。

(2)银行存款

评估人员根据洪金旅游的银行存款评估明细表,与银行存款余额调节表、银行对账单等资料按账户核对,并利用审计机构的函证结果,函证结果与银行对账单一致。经核查,未达账项期后均已达,对净资产影响较小。

3、评估方法

对本币现金和银行存款,按核对无误后的账面价值作为评估值。

4、评估结果

货币资金评估结果为人民币**20,392.76**万元,较账面值无评估增减值。

(二)应收及预付款项

1、主要业务内容和金额

其他应收款。应收洪雅县柳江镇人民政府、洪雅县住房和城乡建设局、洪雅县国土资源局等借款、保证金、应返还土地款,账面余额**2,947.57**万元、计提坏账准备**88.43**万元,账面值**2,859.15**万元。

2、核实情况

评估人员对其他应收款进行了总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对,在相互核对一致的基础上,对大额应收款项,收集了其发生的合同、协议等重要资料,抽查了有关会计凭证,并选择重点项目利用了审计机构的函证结果。同时通过企业财务部门查询了债务人的经营及资信状况,判断其可收回性。核实结果表明其他应收款主要为洪雅县柳江镇人民政府、洪雅县住房和城乡建设局、洪雅县国土资源局等借款、保证金、应返还土地款,发生时间为**2016**年。

①能全额收回的应收账款,金额为**0**万元,占**0%**;

②已形成坏账的应收账款为**0**万元,占**0%**;

③介于①和②之间的应收账款金额**2,947.57**万元,占**100%**,其中:

0年<aging≤**1**年, **2,947.57**万元,占**100%**。

3、评估方法及评估结果

评估人员在核实无误的基础上,借助于历史资料和调查了解的情况,具体分析欠款金额、欠款时间和原因、款项收回情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等,采用账龄分析的方法确定评估风险损失,以账面余额减去评估风险损失后的差额作为其他应收款的评估值,计提的坏账准备按**0**值评估。

对有充分理由相信全部能收回的,评估风险损失为**0%**。

对有确凿证据表明款项不能收回的,评估风险损失为**100%**。

对很可能收不回部分款项的,且难以确定收不回账款数额的,按财会上计算坏账准备的方法,根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。根据评估人员

峨眉山 A (000888.SZ) 拟转让其持有的峨眉山万年实业有限公司股权项目·评估说明对债务单位的分析了解、账龄分析、并结合专业判断等综合确定,账龄1年以内(含2-3年(含3年)为5%,5年以上为100%。

其他应收款分类	余额	风险损失率	风险损失额
1、能全额能收回的	0.00	0	0
2、已形成坏账的	0.00	0	0
3、介于1和2之间的	2,947.57	3%	88.43
合计	2,947.57		88.43

其他应收款账面余额2,947.57万元,评估风险损失88.43元,评估值2,859.15万元,较账面值无评估增减值。

(三)存货——房地产开发成本(未完工项目)

1、基本情况

人民币万元

项目	账面值	持有权益	增值税计税方法
一、未完工项目(开发产品用地销售+出租)			
柳江古镇柳坝美食酒吧街	3,612.07	100%	简易计税
合计	3,612.07		

洪金旅游系增值税一般纳税人。

2、评估方法

对未完工的柳江古镇柳坝美食酒吧街项目,对开发产品拟用于销售的项目和开发产品拟用于出租的项目分别估值,然后加总得到整个开发项目的权益价值。对销售项目采用假设开发法评估,对出租项目采用收益法评估;

3、评估结果

房地产开发成本(未完工项目)估值结果汇总表

人民币万元

项目	账面值	评估值	增减值	增减率	备注
一、未完工项目(开发产品用地销售+出租)					
柳江古镇柳坝美食酒吧街	3,612.07	4,777.00	1,164.93	32.25%	假设开发法、收益法
合计	3,612.07	4,777.00	1,164.93	32.25%	

评估增减值原因分析:

房地产开发成本(未完工项目)账面值3,612.07万元,评估值4,777.00万元,较账面值增值1,164.93万元,增值率32.25%,主要原因为:柳江古镇柳坝美食酒吧街主体工程已完工约90%,预期在评估基准日后可以实现的销售价格较高,从而导致生产成本评估增值。

4、特别说明事项

根据洪金旅游集团介绍和提供的《洪雅县国土资源局关于收回洪雅洪金旅游集团有限公司国地土地使用权的决定》和《国有土地收购(收回)协议书》，柳江古镇柳坝美食酒吧街项目所占用宗地及待开发地块中的 8 宗土地(共 9 宗，总用地面积为 128,962.69 m²)因规划调整，被洪雅县国土资源局收回，于 2016 年 9 月 12 日重新签定《国有建设用地使用权出让合同》，并于评估基准日后的 2016 年 10 月 10 日重新取得《国有土地使用证》。

5、未完工的销售+出租项目估值案例

案例：柳江古镇柳坝美食酒吧街

(1) 柳江古镇柳坝美食酒吧街基本情况

①土地状况

本项目地块位于洪雅县柳江镇红星村，东起规划道路，南至居民区，西至(杨村河)河流河道、北至规划道路，土地面积 19,559.72 m²，该地块属洪雅县柳江镇二类商住用地地段。土地使用权基本情况：

《国有土地使用证》编号：洪国用[2016]第 2852 号；

登记日期：2016 年 10 月 10 日；

土地使用权终止日期：2056 年 10 月 10 日；

土地获得方式：洪金旅游集团以挂牌出让方式获得；

宗地用途：土地登记用途为商业用地，现状用途为商业用地；

他项权利：未设定抵押等他项权利。

②本项目开发方式

本项目由开发商独立开发，开发商持有本项目权益 100%。

③本项目经济技术指标

根据开发方案和开发商提供的其他资料，本项目开发的总建筑面积为 13,582.55 m²，计容建筑面积 13,240.55 m²，容积率 0.71。

a\开发完成后拟用于销售的房屋及可销售面积如下：

—独立商业设施：9,760.57 m²；

b\开发完成后拟用于租赁的房屋及可租赁面积如下：

—独立商业设施：3,821.98 m²；

c\开发完成后的公共配套设施如下：

—无

d\本项目经济技术指标如下：

柳江古镇柳坝美食酒吧街技术经济指标					
					计量单位: m ²
规划用地面积	19,559.72	销售物业占地	13,913.67	出租物业占地	5,646.05
公配套设施占地	-	本项目容积率	0.71	项目商业模式	销售+出租
按功能性质	计容建面	不计容建面	建面合计	可售(租)面积	不可售(租)面积
一、用于销售的物业					
1、普通住宅			-		
2、非普通住宅	-	-	-	-	-
· 独立别墅			-		
· TownHouse			-		
· 双拼别墅			-		
· 叠加式别墅			-		
· 空中别墅			-		
· 其他非普通住宅			-		
3、其他类型房地产	9,418.57	342.00	9,760.57	9,760.57	-
· 底商及裙楼	9,418.57	342.00	9,760.57	9,760.57	
· (半)地下停车位(m ²)			-		
· (半)地下停车位(个)					
其中:人防停车位(m ²)			-		
其中:人防停车位(个)					
Σ(销售物业)	9,418.57	342.00	9,760.57	9,760.57	-
二、用于出租的物业					
· 独立商业设施	3,821.98		3,821.98	3,821.98	
· 独立写字楼(酒店)			-		
· 机械停车位			-		
· 停车楼			-		
· (半)地下停车位(m ²)			-		
· (半)地下停车位(个)					
Σ(出租物业)	3,821.98	-	3,821.98	3,821.98	-
三、公共配套设施					
			-		-
四、合计	13,240.55	342.00	13,582.55	13,582.55	-

④本项目开发现状

根据开发方案和开发商提供的资料,本项目于 2015 年 2 月 5 日获得《企业投资项目备案通知书》(备案号:川投资备[51142315020501]0005 号),于 2015 年 8 月 26 日通过环评,本项目于 2015 年 12 月 23 日正式开工建设。

本项目拟开发投资总额 7,059.1 万元,拟开发周期 40 月(2015 年 12 月~2019 年 5 月),其中:2015 年 12 月~2017 年 3 月为建设期,共 16 月;2017 年 4 月~2019 年 5 月为经营期,共 26 月。

截至评估基准日已完成投资额 3,680.9 万元(含利息费用 68.8 万元),已完成投资情况见下表:

会计科目	金额
预付款项科目, 预付工程款余额:	-
存货科目, 房地产开发成本余额:	3,680.9
已结转开发成本:	
合计	3,680.9

工程形象进度:

前期工程:已完成规划设计、可行性研究、水土保持、勘探测绘,六通一平已完成 80%;

建筑安装工程:基础、主体、楼面、屋面已完工,8-10#楼的外装已完成,

峨眉山 A (000888.SZ) 拟转让其持有的峨眉山万年实业有限公司股权项目·评估说明
其余楼栋已完成 30%，8-10#楼的内装已完成，其余楼栋尚未进行；

基础设施工程：8-10#楼的基础设施已完成 90%，其余楼栋尚未进行；

公共配套设施工程：尚未进行。

(2) 开发项目分析

①洪雅县概况

洪雅位于四川盆地西南，幅员 1,896 平方公里，辖 11 镇 4 乡，有 139 个行政村 1,022 个村民小组、20 个社区 130 个居民小组，总人口 35.3 万，其中：农村人口 25.3 万、城镇人口 10 万。

乐(山)雅(安)高速横贯东西，遂(宁)洪(雅)高速畅通洪雅；省、市重点工程“大峨眉”国际旅游西环线(洪雅县城至峨眉山零公里一级公路)加快建设；国道 351 线贯穿全境。

洪雅是生态大县。森林覆盖率超过 70%，年均气温 16.9℃，负氧离子平均浓度达国家 6 级标准，生态环境质量居四川 183 个县(市、区)第三，被誉为“绿海明珠”“天府花园”，是国家级生态示范区、全国生态文明示范工程试点县、成都市外全省唯一的国家生态县。

洪雅是旅游大县。是全省首个生态旅游创建示范县，以洪雅为重要组成部分的“大峨眉”旅游区上升为省级发展战略。峨眉半山七里坪创建全国首个抗衰老健康产业试验区；柳江古镇、瓦屋山加快创建国家 5A 级景区；槽渔滩“玉湖岚山·天府假期”度假区正在呈现；投资 50 亿元的香花岭国际文化艺术旅游度假区项目、投资 15 亿元的玉屏森林度假区等重大项目启动建设。洪雅正向“国际休闲度假体验旅游目的地”坚定迈进。

洪雅是水电大县。拥有大小河流 330 余条，建成水电站 160 余座，装机容量 93 万千瓦，年发电 55 亿度。在水电开发完毕的基础上，已形成机械制造、建材、化工、生态养生食品加工四大工业主导产业。

洪雅是农业大县。茶叶面积 26.5 万亩，奶牛存栏 4.4 万头，林竹面积 200 万亩，三大特色农产业领跑全省第一方阵。“洪雅藤椒”、“高庙白酒”获地理标志证明商标，“雅连”、“洪雅藤椒油”获地理标志产品保护，“洪雅绿茶”获农产品地理标志登记。国家级循环经济农业产业示范区落户洪雅，国家有机食品基地建设示范县启动申报，是全国小型农田水利重点县、全省现代农业建设重点县、全省现代畜牧业建设重点县、全省移民后扶整村推进示范片建设试点县。

2015 年，洪雅县 GDP 总量突破百亿关口，完成 100.1 亿元，增长 9.1%，比全国平均水平高 2.2 个百分点、全省高 1.2 个百分点。其中，第一产业增加值完成 15.1 亿元，增长 4.1%；第三产业增加值完成 25.5 亿元，增长 10.94%。三次产业结构进一步优化，由 2010 年的 21.7：55.7：22.6 调整为 2015 年的 15：59.5：25.5，二、三产业比重明显提升。

项目所在区位于洪雅县柳江镇。柳江镇位于洪雅县西南腹地，距离县城约 35 公里，居洪雅至瓦屋山景区、七里坪省级旅游度假区、桃源温泉的交通枢纽上。东邻花溪镇、南接瓦屋山镇、西临雅安雨城区晏场乡、北跨玉屏山与东岳镇接壤，幅员面积达 160.34 平方公里，森林覆盖率达 72%，耕地面积 9,000 余亩。柳江镇辖 9 个村、1 个社区、69 个村民小组、4 个居民小组，总人口 2.08 万人，其中场镇人口 0.45 万人。柳江镇是历史文化名镇，是具有吊脚楼建筑风格的古镇，民族文化融合特色明显，人文资源丰富，历史文化底蕴厚重、独特，是旅游开发的理想之地。柳江镇的发展以旅游为中心，通过对柳江古镇的打造带动柳江的经济乃至洪雅县经济的发展。

②洪雅县房地产市场分析

A、GDP 增速稳定，固定资产投资增长率略有回升

2016 年三季度国内生产总值 529,971 亿元，同比增长 6.7%，从环比看，三季度国内生产总值增长 1.8%，增速保持稳定，整体呈现基本稳定的形势。

2016 年 1-9 月，全国固定资产投资（不含农户）426,906 亿元，同比名义增长 8.2%，增速与 1-8 月份相比略有回升，上涨 0.1 个百分点。房地产开发投资 74,598 亿元，同比名义增长 5.8%，增速比 1-8 月份上升 0.4 个百分点。其中，住宅投资 49,931 亿元，增长 5.1%，增速比 1-8 月上升 0.3 个百分点，占房地产开发投资的比重为 66.9%。

2016 年三季度，全国房地产市场运行整体趋于稳定，除部分一、二线城市房地产市场较火热，大多城市仍然呈现稳中发展的趋势，2016 年 1-9 月全国固定资产投资增速基本保持稳定；房地产开发投资增速也保持平稳，其中住宅投资占比持续在 66%左右，同比增长水平增速趋稳，增长率为 5.1%。

B、房地产开发企业到位资金增速保持稳定

2016 年 1-9 月，房地产开发企业到位资金 104,711 亿元，同比增长 15.5%，增速较上季度略有回落，整体来看呈现企稳回暖的趋势。

从资金来源的分布结构看，自筹资金和定金及预付款仍然为开发企业主要资金来源渠道，其两项占资金来源比例超过 60%。从占比情况看，2016 年第三季度除国内贷款和自筹资金占比小幅下降外，定金及预收款、个人按揭贷款、利用外资占比均略有增加。2016 年第三季度，除定金及预付款同比增速略有回落外，其余各项资金来源渠道增长率均有小幅的回升。整体来看，各项资金到位情况基本稳定，房地产市场平稳发展。

从资金来源的增长率来看，2013 年国内贷款增长率处于高位，平均同比增长率为 29.44%；2014 年同比增长率持续下降且下降幅度逐渐增大；2015 年一季度同比增长率首次下降为负值，为近年来的最低值；三季度开始，房地产国内贷款环比有所增加，同比增长率震荡回升，降幅有所收窄，2016 年一季度房地产国内贷款有所增加，同比增长率回升至正值，二季度房地产国内贷款同比增长率出现回落，2016 年 3 季度国内贷款同比增长率基本保持稳定，保持在 1%上下

浮动。

定金及预收款同比增长率于 2012 年 1 月达到历史低点, 在经历 2013 年年初的大幅上涨阶段后, 涨幅稳步回落。2014 年 3 月开始, 定金及预收款同比出现负增长, 继而同比增长率持续下滑, 进入 2015 年后开始降幅收窄, 增长率逐月回升, 至三季度增长率已经升至正值, 2016 年一季度定金及预付款同比增长率持续回升, 且增幅有所回升, 到第二季度, 定金及预付款同比增长率持续上涨, 仅在季度末出现微幅回落, 第三季度定金及预付款同比增长率基本保持稳定, 波动较小,

C、国房景气指数小幅下滑

2016 年 9 月, 全国房地产开发景气指数为 94.05, 环比上月上涨 0.35 个百分点, 环比上季度小幅下降 0.35 个百分点, 同比上涨 0.65 个百分点, 同比保持上涨。从 2010 年 3 月开始, 国房景气指数振荡下滑, 至 2011 年 10 月下陷至景气线附近, 随后一直位于景气线之下, 2012 年 10 月至 2013 年 7 月开始震荡回升, 8 月以来保持相对平稳的基础上有所下滑, 12 月环比有较大回升。2014 年国房景气指数持续下滑, 全年均位于综合景气线以下, 2015 年一季度下降幅度持续增大, 达到低谷, 从二季度开始, 景气指数止跌企稳回升趋势明显, 2015 年 9 月国房景气指数经历了一段时间的上升后出现震荡下滑的趋势, 进入 2016 年, 房地产市场有所回暖, 国房景气指数有所回升, 到 2016 年二季度末略有下降, 本季度国房景气指数整体保持平稳, 到 9 月份有所回升。从整体来看, 2016 年季四度预计国房景气指数或仍然保持平稳的态势, 大起大落的可能性不大。

综上所述, 2016 年第三季度, 经济增速保持稳定, 国家经济增长缓中趋稳, 固定资产投资及房地产开发投资增速基本保持稳定。在全国房地产市场运行整体稳健, 一、二线部分城市房地产市场火热的背景下, 部分市场火热的城市纷纷出台政策, 抑制房地产市场过快过热发展, 但平稳发展与去库存仍然是房地产市场的主流。在此背景下, 国房景气指数在 2016 年三季度整体略有下滑。

虽然受到房地产市场危机的影响, 但洪雅县房地产市场总体上还算平稳, 只是洪雅县房地产市场发展区域化逐渐加强。借力于洪雅丰富的旅游资源, 柳江古镇、瓦屋山加快创建国家 5A 级景区, 槽渔滩“玉湖岚山·天府假期”度假区正在呈现, 投资 50 亿元的香花岭国际文化艺术旅游度假区项目、投资 15 亿元的玉屏森林度假区等重大项目均已启动建设。洪雅正向“国际休闲度假体验旅游目的地”坚定迈进。

③本项目周围环境与设施

本项目地处洪雅县柳江古镇红星村, 地处杨村河和花溪河交汇处的柳坝片区。步行约 10 分钟可至柳江镇中心, 距洪雅县城约 35 公里, 距瓦屋山镇约 28 公里, 距峨眉山零公里约 38 公里, 地处洪雅至瓦屋山景区、七里坪省级旅游度假区、桃源温泉的交通枢纽上。项目东侧为杨村河的河滨走廊, 南侧为规划的旅游商业街, 地处柳江古镇核心旅游区边缘, 周边有柳江镇卫生院、柳江镇中心小学、柳江镇政府, 基础设施和公共配套设施不够完善。本项目紧邻杨村河, 周边无污染

④本项目 SWOT 分析

a\优势及机会

优势: 本项目地处柳江古镇杨村河和花溪河交汇处的柳坝片区, 土地资源较稀缺; 本项目属于为柳江古镇配套建设的柳坝旅游服务区项目, 规划在对现状柳江古镇区保护的基础上, 集中资金力量建设“柳江古镇”核心旅游吸引物, 包括求寿养生、温泉主题文化研究, 古建、民俗风情展示等, 并配套一定规模的高端旅游服务接待设施, 由此构成柳江镇城镇旅游、文化中心, 且正在进行柳坝片区基础设施和旅游设施的规划建设, 以及花溪河大桥的建设; 项目与周边项目在规划、开发节奏上有先天优势, 可良好融合; 项目结合柳江古镇特色, 一期提供独立的商业设施、且为柳坝片区唯一新建的商业设施项目, 符合市场需求; 公司有高水平的设计供方资源; 股东有一定经济实力。

机会: 项目地处洪雅至瓦屋山景区、七里坪省级旅游度假区、桃源温泉的交通枢纽上, 省、市重点工程“大峨眉”国际旅游西环线(洪雅县城至峨眉山零公里一级公路)正在加快建设。

b\劣势及威胁

劣势: 项目距洪雅县城约 35 公里、距瓦屋山镇约 28 公里、距峨眉山零公里约 38 公里, 均有一定的距离, 交通还有待完善; 地块未直接临干道交通, 交通规划难度较大; 项目商业体量较大; 公司品牌度不高。

威胁: 全国未来经济走势放缓, 政策有不确定因素; 新国五条受挫, 前期压抑的购房需求短期内大量释放, 未来 1-2 年需求降低; 片区旅游设施的规划建设存在不确定性; 基础设施和公共配套设施不够完善。

(3) 评估方法

本项目对开发产品拟用于销售的项目和开发产品拟用于出租的项目分别估值, 然后加总得到整个开发项目的权益价值。对销售项目采用假设开发法评估, 对出租项目采用收益法评估。

销售项目假设开发法基本公式:

开发项目权益价值

$$= \text{开发完成后的不动产价值} - \text{后续开发成本\&费用} - \text{投资利息} \\ - \text{销售税费(含土地增值税)} - \text{开发利润}$$

在实际运用基本公式时, 采用现金流量折现法分析, 投资利息和开发利润以折现率体现, 不再单独计算。

出租项目收益法基本公式:

$$P = \sum_{t=1}^m \frac{(CI - CO)_m}{(1+r)^t} + \frac{(CI - CO)_m \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^m} \times \left[1 - \frac{1}{(1+r)^{n-m}} \right]$$

式中：

P, 出租项目权益价值	CI, 现金流入量, 即出租业务租金收入
r, 折现率	CO, 现金流出量, 即后续投资和经营期运营费用
$(CI - CO)_m$, 净收益	g, 稳定经营期净收益增长率
m, 预测期期数	n, 收益期

(4) 项目预售(预租)情况及销售(出租)预期

①销售项目预售情况

销售项目尚未获得预售许可证, 尚未预售。

②出租项目预租情况

出租项目尚未启动招商, 未签订租赁合同。

③周边楼盘售价及租金水平

评估专业人员调查了本项目周边类似楼盘的销售情况, 销售均价见下表:

楼盘名称	峨秀湖国际度假区	峨眉半山七里坪	峨眉山润云中花岭	峨眉山与湖	金鼎国贸
地理位置	峨眉山秀湖大道	峨眉山零公里山门往北3.5公里	峨眉山零公里	峨眉山风景区内报国寺旁	峨眉山市峨山镇成绵乐快铁天下名车站前广场
装修状况	毛坯	精装	精装\家具、家电	毛坯	毛坯
独立商业设施(元/m ²)	9,000.00	8,000.00	8,500.00		10,000.00
度假公寓(元/m ²)	5,180.00	8,000.00	7,000.00	7,200.00	8,000.00

评估专业人员调查了本项目周边类似楼盘的租赁情况, 租金水平见下表:

楼盘名称	旅游服饰	娱乐、茶馆	餐饮	住宿	旅游精品店
地理位置	洪雅县柳江古镇	洪雅县柳江古镇	洪雅县柳江古镇	洪雅县柳江古镇	洪雅县柳江古镇
装修状况	简装	简装	简装	简装	简装
独立商业设施(元/m ² 月)	28.00	14.00	30.00	42.00	45.00
独立写字楼(元/m ² 月)					

本项目和周边楼盘比较分析:

峨眉山 A (000888.SZ) 拟转让其持有的峨眉山万年实业有限公司股权项目·评估说明

周边楼盘分析					
楼盘名称	峨秀湖国际度假区	峨眉半山七里坪	峨眉山洞云中花嶺	峨眉山与湖	金鼎国贸
地理位置	峨眉山秀湖大道	峨眉山零公里山门往北3.5公	峨眉山零公里	峨眉山风景区内报国寺旁	峨眉山市峨山镇成绵乐快铁
项目简介	峨秀湖国际度假区位于峨眉山东麓, 距离报国寺1.5公里, 占地8平方公里, 集会议、温泉酒店、餐饮、文化演艺、影视拍摄基地、特色观光旅游为一体.	峨眉半山七里坪占地面积约18000亩, 遵循原生态、高品质、国际化开发理念, 按国际化标准打造集半山风情小镇、山地高尚运动、温泉运动会所、山地户外运动、超五星级酒店等为一体的高品质旅游度假物业。	峨眉山洞云中花嶺位于海拔1200米的绿色山脉之中, 占地15000亩, 度假区分为国际文化艺术交流区, 天池国际文化旅游区, 艺术创作体验区, 自然养生康疗区, 原始森林体验区, 五大核心区	峨眉山与湖一个高端、低密度, 以别墅为主兼有电梯洋房的山水地产项目。项目背依峨眉山山脉, 面拥9万平米原生态镜湖, 距离天下牌坊800米。	金鼎国贸是乐山地区最大的旅游城市复合体项目, 共分为五个地块进行开发, 囊括了从吃住行、到游购娱的几乎全部商业业态。项目总占地百余亩, 总开发面积约35万平米, 由星级酒店、国际影城、温泉泳池、特色客栈、酒店公寓、集中卖场、高档会所等多种业态构成。
占地面积(m ²)	8000000	12000000	39131.94	466669	71333
建筑面积(m ²)	5000000	1800000	75643.61	277700	350000
容积率	0.6	0.18	1.5	0.5	3
绿地率%	62%	60%	35%	55.00%	30%
物业类型	度假公寓、别墅	度假公寓、别墅	普通住宅、公寓、商铺、别墅	洋房、别墅	综合体
建筑类型	板楼、多层	板楼、低层	板楼、低层	板楼、低层	板塔结合 低层
总户数(户)	2175	12000	848	281	不详
停车位数量(个)	720个(车位比1:0.5)	车位比1:0.8	不详	不详	不详
开盘时间	2011年3月开盘	2015年7月开盘	2016年7月开盘	2016年6月开盘	2014年12月开盘
交房时间	2015年底全部交房	2016年12月交房	2018年3月交房	2017年12月交房	2018年整体交房
开发商	蓝光集团	四川七里坪半山旅游开发有限公司	四川广和房地产开发有限公司	四川印象置业集团	峨眉山市嘉创投资有限公司
物业管理公司	嘉宝物业	圣莱特物业管理公司	洪雅县宜居物业服务服务有限公司	乐山金众物业服务服务有限公司	不详
与本项目相比	较本项目相当	较本项目稍好	与本项目相当	与本项目相当	较本项目稍差

周边楼盘分析					
楼盘名称	旅游服饰	娱乐、茶馆	餐饮	住宿	旅游精品店
地理位置	洪雅县柳江古镇	洪雅县柳江古镇	洪雅县柳江古镇	洪雅县柳江古镇	洪雅县柳江古镇
项目简介	柳江古镇老街居民自建房	柳江古镇老街居民自建房	柳江古镇老街居民自建房	柳江古镇老街居民自建房	柳江古镇老街居民自建房
占地面积(m ²)					
建筑面积(m ²)					
容积率					
绿地率%					
物业类型	普通住宅, 底商	普通住宅, 底商	普通住宅, 底商	普通住宅, 底商	普通住宅, 底商
建筑类型	板楼、低层	板楼、低层	板楼、低层	板楼、低层	板楼、低层
总户数(户)					
停车位数量(个)					
开盘时间					
交房时间					
开发商	居民自建房	居民自建房	居民自建房	居民自建房	居民自建房
物业管理公司	无	无	无	无	无
与本项目相比	较本项目稍差	较本项目稍差	较本项目稍差	较本项目稍差	较本项目稍差

通过对上述楼盘与本项目的比较分析, 结合本项目销售价格定位, 综合确定本项目独立商业设施的销售均价为 8,000 元/ m²; 综合租赁单价为 40 元/ m²·月。

④房价和租金水平走势分析

2016 年第二季度, GDP 增速基本保持稳定, 固定资产投资增速略有回落, 开发商资金来源基本稳定, 国房景气指数整体有所回升, 但季度未受市场的调节, 出现微幅下降; 预计 2016 年三季度宏观经济整体偏稳, 货币政策或“因城施策”, 部分城市或因房地产市场发展过热财政政策偏紧; 而库存较大的城市仍将保持稳健偏松的货币政策。

2016 年第二季度,随着“营改增”政策的正式实施,以及全国各地围绕“去库存”为中心,根据自身情况,制定了一系列加快库存消化的措施,各地需求集中释放,推动市场整体高位运行,去存化速度明显加快,库存压力得以缓解。预计 2016 年三季度地方政策仍将持续宽松,各地房地产调控继续“因城施策”政策,根据城市自身房地产市场状况,适时做出调整。

预计 2016 年三季度洪雅县房地产市场或仍保持在平稳中发展的趋势,成交量在平稳发展中或受市场的调节有所波动,成交价格仍将缓慢平稳上升。

⑤项目收入(包括销售收入和租金收入)

根据项目销售和市场推广计划和房地产市场趋势,预计销售项目在 2019 年 5 月销售完毕,出租项目在 2022 年 12 月达到正常经营期。项目收入预测如下:

项目开发产品销售及租金收入(含税)

人民币万元

销售物业	截至评估基准日预售收入	预计工程完工日	预计物业售罄日			合计		
	2016/9/30	2017/3/31	2019/5/31					
可销售建筑面积合计(m ²)	0.0	0.0	9,760.6					9,760.6
普通住宅(m ²)	0.0	0.0	0.0					0.0
非普通住宅小计(m ²)	0.0	0.0	0.0					0.0
其他类型房地产小计(m ²)	0.0	0.0	9,760.6					9,760.6
销售金额合计	0.0	0.0	7,808.5					7,808.5
普通住宅	0.0	0.0	0.0					0.0
非普通住宅	0.0	0.0	0.0					0.0
其他类型房地产	0.0	0.0	7,808.5					7,808.5

出租物业	评估基准日	预计工程完工日	出租第1年	出租第2年	出租第3年	出租第4年	出租第5年	出租第6年
	2016/9/30	2017/3/31	2017/12/31	2018/12/31	2019/12/31	2020/12/31	2021/12/31	2022/12/31
独立商业								
可出租面积(m ²)	0.0	0.0	3,822.0	3,822.0	3,822.0	3,822.0	3,822.0	3,822.0
租金收入	0.0	0.0	110.1	146.8	185.7	185.7	217.9	217.9
独立写字楼(酒店)								
可出租面积(m ²)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
租金收入	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
停车楼								
可出租车位数量(个)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
租金收入	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
(半)地下停车位								
可出租车位数量(个)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
租金收入	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
开发产品租金收入合计	0.0	0.0	110.1	146.8	185.7	185.7	217.9	217.9

(5) 后续开发投资估算

后续开发投资包括开发成本和开发费用,根据开发商提供的资料,本项目开发投资总额初始估算为 9,000.0 万元,经调整后的开发投资总额估算为 7,059.1 万元,截至评估基准日已完成 3,680.9 万元(含利息费用 68.8 万元)。

后续开发投资的有关成本、费用估算如下:

项目开发后续投资成本费用

项目	截至评估基准日已发生	预计工程完工日	人民币万元
			建设期合计
一、用于销售的物业投资			
土地费用	659.1	0.0	659.1
前(后)期工程费	324.0	73.0	397.0
基础设施建设费	10.3	279.6	289.9
建筑安装工程费	1,576.1	2,010.8	3,586.9
公共配套设施费	0.0	0.0	0.0
开发间接费	0.0	0.0	0.0
利息费用	49.0	39.7	88.6
Σ(销售物业开发成本)	2,618.4	2,403.1	5,021.4
投资进度(%)	52.1%	47.9%	100.0%
管理费用	60.7	90.0	150.7
销售费用	0.0	36.3	36.3
三项附加税费	0.0	0.0	0.0
土地增值税	0.0	0.0	0.0
Σ(开发费用&税金及附加)	60.7	126.4	187.1
二、用于出租的物业投资			
土地费用	267.4	0.0	267.4
前(后)期工程费	131.5	29.6	161.1
基础设施建设费	4.2	113.4	117.6
建筑安装工程费	639.6	816.0	1,455.5
公共配套设施费	0.0	0.0	0.0
开发间接费	0.0	0.0	0.0
利息费用	19.9	16.1	36.0
Σ(出租物业开发成本)	1,062.5	975.1	2,037.7
投资进度(%)	52.1%	47.9%	100.0%
管理费用	24.6	36.5	61.2
销售费用	0.0	200.0	200.0
三项附加税费	0.0	0.0	0.0
Σ(开发费用&税金及附加)	24.6	236.5	261.2
三、项目投资合计			
投资进度(%)	52.1%	47.9%	100.0%

(6) 销售项目税金及附加

销售项目涉及的税费包括增值税(简易计税 5%)、城建税(5%)、教育费附加(3%)、地方教育费附加(2%)和土地增值税,如下表:

用于销售的开发产品销售税金及附加

	人民币万元			合计
	截至评估基准日 2016/9/30	预计工程完工日 2017/3/31	预计物业售罄日 2019/5/31	
1、增值税	0.0	0.0	371.8	371.8
2、三项附加税费	0.0	0.0	37.2	37.2
3、土地增值税	0.0	0.0	296.0	296.0
合计	0.0	0.0	705.1	705.1

(7) 出租项目运营费用

运营费用包括管理费用、维修费用、保险费用、经营税金及附加等。

管理费用:按租金收入的 2%估算。

维修费用:按租金收入的 2%估算。

保险费用:按房屋重置成本的 0.2%估算。

增值税及附加税费:包括增值税(简易计税 5%)、城建税(5%)、教育费附加(3%)、地方教育费附加(2%)。

用于出租的开发产品运营费用

	人民币万元							
	评估基准日	预计工程完工日	出租第1年	出租第2年	出租第3年	出租第4年	出租第5年	出租第6年
	2016/9/30	2017/3/31	2017/12/31	2018/12/31	2019/12/31	2020/12/31	2021/12/31	2022/12/31
二、管理费用	0.0	0.0	2.2	2.9	3.7	3.7	4.4	4.4
三、维修费用	0.0	0.0	2.2	2.9	3.7	3.7	4.4	4.4
三、房屋保险费	0.0	0.0	3.1	4.1	4.1	4.1	4.1	4.1
四、经营税金及附加	0.0	0.0	19.6	26.2	32.7	32.7	38.0	38.0
增值税	0.0	0.0	5.2	7.0	8.8	8.8	10.4	10.4
三项附加税费	0.0	0.0	0.5	0.7	0.9	0.9	1.0	1.0
房产税	0.0	0.0	12.6	16.8	21.2	21.2	24.9	24.9
土地使用税	0.0	0.0	1.3	1.7	1.7	1.7	1.7	1.7
五、经营期运营费用合计	0.0	0.0	27.1	36.1	44.2	44.2	50.8	50.8

(8) 销售项目权益估值

①销售项目投资资本净现金流量

用于销售的项目投资资本现金流量

项目	截至评估基准日已发生			预计工程完工日	预计物业售罄日	合计	%销售额
	2016/9/30		2017/3/31	2019/5/31			
	0.00年	0.00年	0.50年	2.17年			
二、现金流入	0.0	0.0	0.0	7,808.5	7,808.5		
二、现金流出	2,630.1	2,489.7	705.1	5,824.9			
土地费用	659.1	0.0	0.0	659.1			8.4%
前(后)期工程费	324.0	73.0	0.0	397.0			5.1%
基础设施建设费	10.3	279.6	0.0	289.9			3.7%
建筑安装工程费	1,576.1	2,010.8	0.0	3,586.9			45.9%
公共配套设施费	0.0	0.0	0.0	0.0			0.0%
开发间接费	0.0	0.0	0.0	0.0			0.0%
管理费用	60.7	90.0	0.0	150.7			1.9%
销售费用	0.0	36.3	0.0	36.3			0.5%
增值税	0.0	0.0	371.8	371.8			4.8%
城建税、(地方)教育费附加	0.0	0.0	37.2	37.2			0.5%
土地增值税	0.0	0.0	296.0	296.0			3.8%
三、税前投资资本现金流量	-2,630.1	-2,489.7	7,103.4	1,983.5			

②折现率

与税前投资资本现金流量相对应的折现率(r)为税前加权平均资本成本(BTWACC)与开发项目特定风险之和,计算公式为:

$$r = \text{BTWACC} = W_e \times K_e \times \frac{1}{(1 - T)} + W_d \times K_d + r_c$$

式中: W_e , 项目权益资本权重; W_d , 项目债务资本权重; K_e , 权益资本成本; K_d , 债务资本成本; T , 所得税率 25%; r_c , 开发项目特定风险

——资本权重

根据国发〔2015〕51号《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》,对于房地产开发项目,保障性住房和普通商品住房项目维持 20% 项目资本金不变,其他项目资本金由 30% 调整为 25%。根据本项目实际情况,确定本项目资本金比例为 25%、债务资本比例为 75%。

——资本成本

根据相关统计资料,房地产开发项目债务资本的平均成本取为 10%。

根据资本市场房地产板块相关指数统计,房地产开发项目权益资产要求的必要报酬率取为 16%。

——开发项目特定风险调整

a\自然风险。自然风险系诸如地震、洪水、风暴、火灾等造成的房地产破坏和损害而形成的风险。本项目位于柳江古镇柳坝片区，相关自然风险较大。

b\政策风险。政策风险主要来自国家的宏观经济政策和房地产方面政策的变革，以及国家和房地产方面法律法规等变动形成的风险。本项目正处于开发中期阶段，期间房地产政策变化可能性较大，因此对房地产政策影响敏感度较高。

c\市场风险。市场风险是由房地产市场运行状况的不确定因素引起的。

本项目位于洪雅县柳江古镇柳坝片区，该区域内除本项目和本开发商待开发项目外，无已开盘的物业和即将开发的物业，故本项目在价格等方面较有优势；但当地市政建设、环境治理、配套设施与市区相比，均有一定的差距，同时居民收入水平及消费水平也较低，使得本项目所吸引的当地客户数量受到了限制，由此增加了市场营销风险。

d\内部管理风险。由于房地产开发企业内部管理水平等问题，影响到企业的预期收益，从而形成经营管理风险。比如由于企业财务管理混乱，造成资金周转缓慢；施工管理不善，延误了工期。本项目内部管理正常，经营管理风险较小。

e\融资风险。本项目开发商股东的实力雄厚，投入自有资金 1,500 万元、关联单位借款 28,000 万元、无银行借款，后续开发项目开发资金的剩余部分由销售补充，本项目在开发期的第 2 年资金需求量将达到峰值，一旦销售计划未能如期完成，本项目将可能面临较为严重的资金短缺，从而给开发带来较大的资金压力。

通过对上述风险的分析以及开发商采取的风险对策，确定本项目特定风险(r_c)为 3%。

③销售项目权益估值

将项目投资资本现金流量折现并求和，即得到项目权益价值为 3,217 万元。

(9) 出租项目权益估值

①出租项目投资资本净现金流量

用于出租的项目投资资本现金流量

	人民币万元							
	评估基准日	预计工程竣工日	出租第1年	出租第2年	出租第3年	出租第4年	出租第5年	出租第6年
	2016/9/30	2017/3/31	2017/12/31	2018/12/31	2019/12/31	2020/12/31	2021/12/31	2022/12/31
	0.00年	0.50年	0.75年	1.00年	1.00年	1.00年	1.00年	1.00年
一、现金流入	0.0	0.0	110.1	146.8	185.7	185.7	217.9	217.9
二、现金流出	1,067.3	1,195.6	27.1	36.1	44.2	44.2	50.8	50.8
土地费用	267.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
前(后)期工程费	131.5	29.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
基础设施建设费	4.2	113.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
建筑安装工程费	639.6	816.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
公共配套设施费	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
开发间接费	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
管理费用	24.6	36.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
销售费用	0.0	200.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
经营期运营费用	0.0	0.0	27.1	36.1	44.2	44.2	50.8	50.8
三、税前现金流(净收益)	-1,067.3	-1,195.6	83.0	110.7	141.6	141.6	167.1	167.1

预测期后的净收益增长率：3%

②收益期

本项目的建筑物剩余经济寿命超过土地使用权剩余期限,本次评估以较短者的土地使用权剩余期限作为收益期。土地使用权终止日期为**2056年10月10日**,收益期为**39.53**年。

收益期结束时的建筑物价值折现到评估基准日的价值很小,对估值结果不产生重大影响,本次评估不予以考虑。

③折现率

本次评估采用累加法来确定折现率,即以无风险利率加上风险调整值作为折现率。无风险利率是指将资金投资于某一项没有任何风险的投资对象所能得到的利息率,通常选取适当期的国债到期收益率作为无风险利率;风险调整值应为承担额外风险所要求的补偿,并根据评估对象及其所在地区、行业、市场等存在的风险来确定。

国际上,无风险利率通常选用**10**年期政府债券到期收益率代替。根据 WIND 资讯,2016年9月30日,10年期国债到期收益率为**3.9162%**。

根据中国房地产投资回报率调查报告,西南地区商业房地产投资市场静态租赁回报率为**3.4%**、长期租赁回报率为**4.7%**,5年租赁后转售回报率为**7.9%**。

本次评估对象的收益年限较长,故取其无风险利率为**4.00%**(取整)。

评估人员根据评估对象及其所在地区、行业、市场等存在的风险,综合分析确定取其风险调整值为**3%**。

综合上述分析,本次评估确定其折现率为:折现率=无风险利率+风险调整值=7%。

④出租项目权益估值

将项目净收益折现并求和,即得到项目权益价值为**1,560**万元。

(10) 估值结果汇总

将销售项目估值结果和出租项目估值结果汇总,即得到本项目权益价值。开发商持有本项目权益**100%**,则开发商的权益价值为**4,777.00**万元。本开发项目相关会计科目(资产类)估值结果如下:

物业类型	估值结果
用于销售的物业估值结果	3,217.0
用于出租的物业估值结果	1,560.0
合计	4,777.0

会计科目	账面值	评估值	增减值	增值率
预付款项中的预付工程款	0.0	0.0	0.0	0.0%
存货中的房地产开发成本	3,680.9	4,777.0	1,096.1	29.8%
开发项目权益价值合计	3,680.9	4,777.0	1,096.1	29.8%

(四)存货——房地产开发成本(待开发地块)

1、基本情况

人民币万元

待开发地块名称	账面值	持有权益	取得方式	账面值是否包含增值税进项税额	是否编制开发方案
柳江古镇柳坝未开发的 13 宗土地	10,410.59	100%	政府出让取得	含	否
合计	10,410.59				

洪金旅游集团系增值税一般纳税人。

2、评估方法

对待开发的 13 宗地块，开发商尚未确定开发方案，采用基准地价法评估其权益价值。

3、评估结果

房地产开发成本(待开发地块)估值结果汇总表

人民币万元

项目	账面值	评估值	增减值	增减率	备注
柳江古镇柳坝未开发的 13 宗土地	10,410.59	11,004.22	593.63	5.70%	基准地价法
合计	10,410.59	11,004.22	593.63	5.70%	

评估增减值原因分析：

房地产开发成本(待开发地块)账面值 10,410.59 万元，评估值 11,004.22 万元，较账面值增值 593.63 万元，增值率 5.70%，主要原因为：洪金旅游集团待开发项目的土地主要于 2015 年以挂牌方式取得，随着该区域基础设施及配套设施的逐渐改善，地价发生了一定程度的上涨。

4、待开发地块估值案例

案例：柳江古镇柳坝未开发土地(待开发)－基准地价法评估

(1) 地块基本情况及账面值情况

待开发地块基本情况一览表

宗地编号	地理位置	《国有土地使用证》证号	土地使用权出让合同	用地性质	用地面积	权属性质	土地使用权获得方式	土地使用权获得日期	土地使用权终止日期	剩余使用年限(年)	土地开发程度	规划容积率
1	洪雅县柳江镇红星村	洪国用[2016]第 602 号	5114232015B00017	商业用途	46,927.22	出让土地	挂牌方式获得	2016/3/17	2055/2/3	38.34	宗地外“六通”、宗地内场平	小于 0.8
2	洪雅县柳江镇红星村	洪国用[2016]第 603 号	5114232015B00029	商业用途	39,039.65	出让土地	挂牌方式获得	2016/3/17	2055/2/3	38.34	宗地外“六通”、宗地内场平	小于 0.7
3	洪雅县柳江镇红星村	洪国用[2016]第 880 号	5114232016B00077	商业用途	12,046.51	出让土地	挂牌方式获得	2016/4/14	2056/4/10	39.53	宗地外“六通”、宗地内场平	小于 1
4	洪雅县柳江镇红星村	洪国用[2016]第 881 号	5114232016B00087	商业用途	6,336.43	出让土地	挂牌方式获得	2016/4/14	2056/4/10	39.53	宗地外“六通”、宗地内场平	小于 1
5	洪雅县柳江镇红星村	洪国用[2016]第 882 号	5114232016B00091	商业用途	9,134.22	出让土地	挂牌方式获得	2016/4/14	2056/4/10	39.53	宗地外“六通”、宗地内场平	小于 1
6	洪雅县柳江镇红星村	洪国用[2016]第 2853 号	5114232016B00255	商业用途	20,233.89	出让土地	挂牌方式获得	2016/10/10	2056/10/10	40.00	宗地外“六通”、宗地内场平	大于 0.8
7	洪雅县柳江镇红星村	洪国用[2016]第 2854 号	5114232016B00267	商业用途	11,022.20	出让土地	挂牌方式获得	2016/10/10	2056/10/10	40.00	宗地外“六通”、宗地内场平	大于 0.8
8	洪雅县柳江镇红星村	洪国用[2016]第 2855 号	5114232016B00277	商业用途	37,961.97	出让土地	挂牌方式获得	2016/10/10	2056/10/10	40.00	宗地外“六通”、宗地内场平	大于 0.8
9	洪雅县柳江镇红星村	洪国用[2016]第 2856 号	5114232016B00286	商业用途	14,051.17	出让土地	挂牌方式获得	2016/10/10	2056/10/10	40.00	宗地外“六通”、宗地内场平	大于 0.8
10	洪雅县柳江镇红星村	洪国用[2016]第 2857 号	5114232016B00295	商业用途	5,956.39	出让土地	挂牌方式获得	2016/10/10	2056/10/10	40.00	宗地外“六通”、宗地内场平	大于 0.8
11	洪雅县柳江镇红星村	洪国用[2016]第 2858 号	5114232016B00300	商业用途	7,266.87	出让土地	挂牌方式获得	2016/10/10	2056/10/10	40.00	宗地外“六通”、宗地内场平	大于 0.8
12	洪雅县柳江镇红星村	洪国用[2016]第 2859 号	5114232016B00316	商业用途	3,503.42	出让土地	挂牌方式获得	2016/10/10	2056/10/10	40.00	宗地外“六通”、宗地内场平	大于 0.8
13	洪雅县柳江镇红星村	洪国用[2016]第 2860 号	5114232016B00321	商业用途	9,407.06	出让土地	挂牌方式获得	2016/10/10	2056/10/10	40.00	宗地外“六通”、宗地内场平	大于 1

账面价值 10,410.59 万元,其中:地价款 9,055.00 万元、契税 534.76 万元、土地交易手续费 82.46 万元,前期工程费 738.37 万元。

(2) 他项权利状况

待开发的 13 宗土地均未设定抵押权等他项权利。

(3) 地价影响因素分析

——一般因素分析

城市资源状况:

洪雅位于四川盆地西南,幅员 1,896 平方公里,辖 11 镇 4 乡,有 139 个行政村 1,022 个村民小组、20 个社区 130 个居民小组,总人口 35.3 万,其中:农村人口 25.3 万、城镇人口 10 万。

乐(山)雅(安)高速横贯东西,遂(宁)洪(雅)高速畅通洪雅;省、市重点工程“大峨眉”国际旅游西环线(洪雅县城至峨眉山零公里一级公路)加快建设;国道 351 线贯穿全境。

洪雅是生态大县。森林覆盖率超过 70%,年均气温 16.9℃,负氧离子平均浓度达国家 6 级标准,生态环境质量居四川 183 个县(市、区)第三,被誉为“绿海明珠”“天府花园”,是国家级生态示范区、全国生态文明示范工程试点县、成都市外全省唯一的国家生态县。

洪雅是旅游大县。是全省首个生态旅游创建示范县,以洪雅为重要组成部分的“大峨眉”旅游区上升为省级发展战略。峨眉半山七里坪创建全国首个抗衰老健康产业试验区;柳江古镇、瓦屋山加快创建国家 5A 级景区;槽渔滩“玉湖岚山·天府假期”度假区正在呈现;投资 50 亿元的香花岭国际文化艺术旅游度假区项目、投资 15 亿元的玉屏森林度假区等重大项目启动建设。洪雅正向“国际休闲度假体验旅游目的地”坚定迈进。

洪雅是水电大县。拥有大小河流 330 余条,建成水电站 160 余座,装机容量 93 万千瓦,年发电 55 亿度。在水电开发完毕的基础上,已形成机械制造、建材、化工、生态养生食品加工四大工业主导产业。

洪雅是农业大县。茶叶面积 26.5 万亩,奶牛存栏 4.4 万头,林竹面积 200 万亩,三大特色农产业领跑全省第一方阵。“洪雅藤椒”、“高庙白酒”获地理标志证明商标,“雅连”、“洪雅藤椒油”获地理标志产品保护,“洪雅绿茶”获农产品地理标志登记。国家级循环经济农业产业示范区落户洪雅,国家有机食品基地建设示范县启动申报,是全国小型农田水利重点县、全省现代农业建设重点县、全省现代畜牧业建设重点县、全省移民后扶整村推进示范片建设试点县。

城市规划与发展目标:

洪雅县柳江古镇的规划定位为大峨眉山国际旅游区重要的旅游目的地、川西

首席温泉养生求寿度假特色旅游小镇。提升中心,构筑核心旅游景区:南进北拓,建设旅游和城镇新区,东西舒畅,形成山水融城格局。形成“一心、两翼、一区、两轴”的空间布局结构。其中的“一心”即“柳江古镇景区”和“柳坝旅游服务区”为核心的旅游中心区。规划在对现状柳江古镇区保护的基础上,集中资金力量建设“柳江古镇”核心旅游吸引物,包括求寿养生、温泉主题文化研究,古建、民俗风情展示等,并配套一定规模的高端旅游服务接待设施,由此构成柳江镇城镇旅游、文化中心。

城市社会经济状况:

2015年,洪雅县GDP总量突破百亿关口,完成100.1亿元,增长9.1%,比全国平均水平高2.2个百分点、全省高1.2个百分点。其中,第一产业增加值完成15.1亿元,增长4.1%;第三产业增加值完成25.5亿元,增长10.94%。三次产业结构进一步优化,由2010年的21.7:55.7:22.6调整为2015年的15:59.5:25.5,二、三产业比重明显提升。

——区域因素分析

影响商业用地地价的区域因素主要指区域位置、交通便捷度、基础设施状况、商业繁华程度、规划限制、环境因素等。

区域位置:本项目位于洪雅县柳江镇。柳江镇位于洪雅县西南腹地,距离县城约35公里,居洪雅至瓦屋山景区、七里坪省级旅游度假区、桃源温泉的交通枢纽上。东邻花溪镇、南接瓦屋山镇、西临雅安雨城区晏场乡、北跨玉屏山与东岳镇接壤,幅员面积达160.34平方公里,森林覆盖率达72%,耕地面积9,000余亩。柳江镇辖9个村、1个社区、69个村民小组、4个居民小组,总人口2.08万人,其中场镇人口0.45万人。柳江镇是历史文化名镇,是具有吊脚楼建筑风格的古镇,民族文化融合特色明显,人文资源丰富,历史文化底蕴厚重、独特,是旅游开发的理想之地。柳江镇的发展以旅游为中心,通过对柳江古镇的打造带动柳江的经济乃至洪雅县经济的发展。

交通便捷度:区域内通行有洪雅至柳江、洪雅至瓦屋山、洪雅至高庙、洪雅至七里坪等乡镇公交。洪瓦路及规划的洪峨路为该区域的主要交通路网。交通便捷度一般。

基础设施状况:附近有柳江镇卫生院、柳江镇中心小学、柳江镇政府等,基础设施和公共配套设施不够完善。

商业繁华程度:项目周边有零售商铺、餐饮服务店、农贸市场、小型超市等,距柳江镇商服中心约300米,能满足日常生活需要,人流量及车流量一般,商服繁华度一般。

规划限制:区域无规划限制条件。

环境因素:本项目地处杨村河和花溪河交汇处的柳坝片区,周边无污染源,周边环境条件优良。

——个别因素分析

影响商业用地地价的个别因素主要有以下因素：临街道路类型，宗地形状，宗地面积，地形状况，工程地质，容积率，宗地个别开发条件，土地使用权性质与土地使用年期等。

待开发土地个别因素说明表

宗地编号	临街道路类型	宗地形状	宗地面积	地形状况	工程地质	容积率	宗地个别开发条件	土地使用权性质与土地使用年期
1	一面临巷道或支路，该条件较差。	形状不规则，对利用有一定影响。	面积 46927.22 m ² ，面积适中。	有一定起伏，对利用无影响。	无不良地质现象。	规划容积率为不大于 0.8。	宗地红线外已达“六通”，宗地红线内达“场平”。	出让商业用地，剩余使用年限为 38.34 年，对地价无不利影响。
2	一面临巷道或支路，该条件较差。	形状不规则，对利用有一定影响。	面积 39039.65 m ² ，面积适中。	有一定起伏，对利用无影响。	无不良地质现象。	规划容积率为不大于 0.7。	宗地红线外已达“六通”，宗地红线内达“场平”。	出让商业用地，剩余使用年限为 38.34 年，对地价无不利影响。
3	一面临巷道或支路，该条件较差。	形状规则，且长边临街，优。	面积 12046.51 m ² ，面积适中。	有一定起伏，对利用无影响。	无不良地质现象。	规划容积率为不大于 1.0。	宗地红线外已达“六通”，宗地红线内达“场平”。	出让商业用地，剩余使用年限为 38.53 年，对地价无不利影响。
4	一面临巷道或支路，该条件较差。	形状较规则，对利用无影响。	面积 6336.43 m ² ，偏小，对利用有一定影响。	有一定起伏，对利用无影响。	无不良地质现象。	规划容积率为不大于 1.0。	宗地红线外已达“六通”，宗地红线内达“场平”。	出让商业用地，剩余使用年限为 38.53 年，对地价无不利影响。
5	一面临巷道或支路，该条件较差。	形状不规则，对利用有一定影响。	面积 9134.22 m ² ，偏小，对利用有一定影响。	有一定起伏，对利用无影响。	无不良地质现象。	规划容积率为不大于 1.0。	宗地红线外已达“六通”，宗地红线内达“场平”。	出让商业用地，剩余使用年限为 38.53 年，对地价无不利影响。
6	一面临巷道或支路，该条件较差。	形状不规则，严重影响土地利用。	面积 20233.89 m ² ，面积适中。	有一定起伏，对利用无影响。	无不良地质现象。	规划容积率为大于 1.0。	宗地红线外已达“六通”，宗地红线内达“场平”。	出让商业用地，剩余使用年限为 40.00 年，对地价无不利影响。
7	一面临巷道或支路，该条件较差。	形状较规则，对利用无影响。	面积 11022.2 m ² ，面积适中。	有一定起伏，对利用无影响。	无不良地质现象。	规划容积率为大于 0.8。	宗地红线外已达“六通”，宗地红线内达“场平”。	出让商业用地，剩余使用年限为 40.00 年，对地价无不利影响。
8	一面临巷道或支路，该条件较差。	形状较规则，对利用无影响。	面积 37961.97 m ² ，面积适中。	有一定起伏，对利用无影响。	无不良地质现象。	规划容积率为大于 0.8。	宗地红线外已达“六通”，宗地红线内达“场平”。	出让商业用地，剩余使用年限为 40.00 年，对地价无不利影响。

宗地编号	临街道路类型	宗地形状	宗地面积	地形状况	工程地质	容积率	宗地个别开发条件	土地使用权性质与土地使用年期
9	一面临巷道或支路, 该条件较差。	形状不规则, 对利用有一定影响。	面积 14051.17 m ² , 面积适中。	有一定起伏, 对利用无影响。	无不良地质现象。	规划容积率为大于 0.8。	宗地红线外已达“六通”, 宗地红线内达“场平”。	出让商业用地, 剩余使用年限为 40.00 年, 对地价无不利影响。
10	一面临巷道或支路, 该条件较差。	形状较规则, 对利用无影响。	面积 5956.39 m ² , 偏小, 对利用有一定影响。	有一定起伏, 对利用无影响。	无不良地质现象。	规划容积率为大于 0.8。	宗地红线外已达“六通”, 宗地红线内达“场平”。	出让商业用地, 剩余使用年限为 40.00 年, 对地价无不利影响。
11	一面临巷道或支路, 该条件较差。	形状较规则, 对利用无影响。	面积 7266.87 m ² , 偏小, 对利用有一定影响。	有一定起伏, 对利用无影响。	无不良地质现象。	规划容积率为大于 0.8。	宗地红线外已达“六通”, 宗地红线内达“场平”。	出让商业用地, 剩余使用年限为 40.00 年, 对地价无不利影响。
12	一面临巷道或支路, 该条件较差。	形状不规则, 对利用有一定影响。	面积 3503.42 m ² , 偏小, 严重影响土地利用。	有一定起伏, 对利用无影响。	无不良地质现象。	规划容积率为大于 0.8。	宗地红线外已达“六通”, 宗地红线内达“场平”。	出让商业用地, 剩余使用年限为 40.00 年, 对地价无不利影响。
13	一面临巷道或支路, 该条件较差。	形状较规则, 对利用无影响。	面积 9407.06 m ² , 偏小, 对利用有一定影响。	有一定起伏, 对利用无影响。	无不良地质现象。	规划容积率为大于 1.0。	宗地红线外已达“六通”, 宗地红线内达“场平”。	出让商业用地, 剩余使用年限为 40.00 年, 对地价无不利影响。

(4) 地价定义

地价定义一览表

宗地编号	权属状况	用地性质	设定开发程度	设定容积率	剩余使用年限
1	出让土地, 无使用权异议且无他项权利限制	商业用途	宗地外“六通”、宗地内场平	0.8	38.34 年
2	出让土地, 无使用权异议且无他项权利限制	商业用途	宗地外“六通”、宗地内场平	0.7	38.34 年
3	出让土地, 无使用权异议且无他项权利限制	商业用途	宗地外“六通”、宗地内场平	1.0	39.53 年
4	出让土地, 无使用权异议且无他项权利限制	商业用途	宗地外“六通”、宗地内场平	1.0	39.53 年
5	出让土地, 无使用权异议且无他项权利限制	商业用途	宗地外“六通”、宗地内场平	1.0	39.53 年
6	出让土地, 无使用权异议且无他项权利限制	商业用途	宗地外“六通”、宗地内场平	1.0	40.00 年

宗地编号	权属状况	用地性质	设定开发程度	设定容积率	剩余使用年限
7	出让土地, 无使用权异议且无他项权利限制	商业用途	宗地外“六通”、宗地内场平	0.8	40.00 年
8	出让土地, 无使用权异议且无他项权利限制	商业用途	宗地外“六通”、宗地内场平	0.8	40.00 年
9	出让土地, 无使用权异议且无他项权利限制	商业用途	宗地外“六通”、宗地内场平	0.8	40.00 年
10	出让土地, 无使用权异议且无他项权利限制	商业用途	宗地外“六通”、宗地内场平	0.8	40.00 年
11	出让土地, 无使用权异议且无他项权利限制	商业用途	宗地外“六通”、宗地内场平	0.8	40.00 年
12	出让土地, 无使用权异议且无他项权利限制	商业用途	宗地外“六通”、宗地内场平	0.8	40.00 年
13	出让土地, 无使用权异议且无他项权利限制	商业用途	宗地外“六通”、宗地内场平	1.0	40.00 年

(5) 评估方法

待开发的 13 宗地块均尚未确定开发方案, 无法采用假设开发法评估;

待开发土地均为商业用地, 难以确定稳定的收益且土地纯收益的剥离存在不确定性, 不宜采用收益法评估; 待开发土地作为商业用地, 其地价与未来的收益关系密切, 不能采用成本累加方式得出的积算价格来代替商业用地的价格水平, 不宜采用成本法评估; 待开发土地所在区域的商业用地市场交易不活跃, 不宜采用市场法评估; 待开发土地在洪雅县柳江镇基准地价覆盖区域内, 可采用基准地价修正法, 参照基准地价进行评估。综上, 根据资料收集情况, 最终确定本项目待开发土地采用基准地价修正法评估。

(6) 地价测算过程

①洪雅县柳江镇基准地价概况及修正体系

——基准地价概况

1、基准地价概况	
1、基准地价文件名称:	文件名称: 洪雅县柳江镇基准地价成果
2、基准地价估价基准日:	2014-1-1
3、基准地价设定使用年期:	商业用地40年, 工业用地50年, 住宅用地70年
4、基准地价设定开发程度:	宗地外“六通”, 宗地内“场平”
基准地价设定开发程度说明:	场外: 通上水、下水、路、电、气、通讯; 场内: 场地平整
5、基准地价设定容积率:	商业用地容积率(1.2); 工业用地容积率(1.0); 住宅用地容积率(1.2)
6、基准地价设定土地权利状况:	出让取得, 且无他项权利限制
7、本宗土地所在区域基准地价(元/㎡)	483.00
8、宗地地价计算公式:	宗地地价=基准地价×(1+区位及个别因素修正系数)×基准日修正系数×使用年期修正系数×容积率修正系数+开发程度修正值

——洪雅县柳江镇城镇Ⅱ级商服用地宗地地价区位影响因素说明表

2-1、洪雅县柳江镇城镇Ⅱ级商服用地宗地地价区位影响因素说明表

影响因素	指标标准	优	较优	一般	较差	劣
商业繁华度	距区域商服中心距离	<100米	[100, 500)米	[500, 800)米	[800, 1200)米	≥1200米
	商业聚集规模	综合商服设施分布, 种类较丰富	商服设施集中分布	一般性零售商服设施分布, 满足日常生活需要	零星商服网点分布	无商服网点分布
交通便捷度	道路通达度	主干道通过	主干道通过	次干道通过	干道通过	支路及规划道路通过
	距汽车站距离	<300米	[300, 600)米	[600, 1000)米	[1000, 1600)米	≥1600米
规划条件	土地利用类型	商业	商业、办公	商业为主	商住混合分布	住宅分布
宗地条件	临街道路类型	主干道	主干道	次干道	巷道或支路	背街
	宗地形状	形状规则, 且长边临街	形状规则, 短边临街	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 对利用有一定影响	形状不规则, 严重影响土地利用
	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大(小), 对利用有一定影响	偏大(小), 严重影响土地利用
	地形状况	地势平坦	有较小起伏	有一定起伏, 对利用无影响	有较大起伏, 对利用有一定影响	起伏过大, 严重影响土地利用
	工程地质	地质承载力强, 利于建设	地质承载力较强, 利于建设	无不良地质现象	有不良地质现象, 但无需特殊处理	有不良地质现象, 并需特殊处理

——洪雅县柳江镇城镇Ⅱ级商服用地基准地价修正系数表

2-2、洪雅县柳江镇城镇Ⅱ级商服用地基准地价修正系数表(%)

影响因素	指标标准	优	较优	一般	较差	劣
商业繁华度	距区域商服中心距离	3.64	1.82	0	-1.40	-2.80
	商业聚集规模	3.64	1.91	0	-1.40	-2.80
交通便捷度	道路通达度	3.90	1.95	0	-1.50	-3.00
	距汽车站距离	2.60	1.30	0	-1.00	-2.00
规划条件	土地利用类型	3.90	1.95	0	-1.50	-3.00
宗地条件	临街道路类型	1.56	0.78	0	-0.60	-1.20
	宗地形状	1.30	0.65	0	-0.50	-1.00
	宗地面积	1.30	0.65	0	-0.50	-1.00
	地形状况	1.30	0.65	0	-0.50	-1.00
	工程地质	1.30	0.65	0	-0.50	-1.00

②宗地 1 基准地价测算过程

——区位及个别因素修正系数

参照地价修正体系说明表及分值表, 结合待开发土地的区位及个别条件, 得出待开发土地的区位及个别因素修正系数为 1.82%。见下表:

1、评估对象宗地1商业用地基准地价区位及个别因素修正表(%)

影响因素		情况	优劣度	修正系数
商服繁华度	距区域商服中心距离	约480米	较优	1.82
	商业聚集规模	一般性零售商服设施分布, 满足日常生活需要	一般	0.00
交通便捷度	道路通达度	规划的旅游干道通过	一般	0.00
	距汽车站距离	约200米	优	2.60
规划条件	土地利用类型	商住混合分布	较差	-1.50
宗地条件	临街道路类型	巷道或支路	较差	-0.60
	宗地形状	形状不规则, 对利用有一定影响	较差	-0.50
	宗地面积	适中, 对利用无影响	一般	0.00
	地形状况	有一定起伏, 对利用无影响	一般	0.00
	工程地质	无不良地质现象	一般	0.00
区位及个别因素修正系数(K)				1.82

——日期修正系数

洪雅县柳江镇基准地价估价基准日为 2014 年 1 月 1 日, 应进行日期修正。评估人员以中国城市地价动态监测网公布的“西南区地价动态监测数据”为参考, 编制了洪雅县商业用地地价指数表, 自 2014 年至评估基准日的地价指数见下表:

2、日期修正系数

1、日期	2014年1季度	2015年1季度	2016年1季度	2016年2季度	2016年3季度
2、地价指数(定基):	100.00	101.43	102.13	102.31	102.74
3、日期修正系数:	1.03				

——年限修正系数

洪雅县柳江镇商业用地基准地价的设定使用年期为 40 年，本宗土地剩余年限为 38.34 年，应进行使用年期修正，年限修正系数公式为： $K = \frac{1-(1+r)^{-m}}{1-(1+r)^{-n}}$

K——年限修正系数

r——土地还原利率

m——土地剩余年限

n——土地最高出让年限

还原利率的确定：土地还原利率根据洪雅县柳江镇现行基准地价成果确定的土地还原利率为参考，结合国土资源部国土资发[2006]307 号文“还原利率不得低于同期中国人民银行公布的人民币五年期存款利率”的要求，综合确定估价基准日商业用地的土地还原利率为 7%。

3、使用年期修正系数

1、基准地价设定使用年期(年):	40.00
2、评估对象剩余使用年期(年):	38.34
3、还原利率(%):	7.00%
还原利率说明:	根据柳江镇基准地价成果技术报告确定
4、使用年期修正系数:	0.9915

——容积率修正系数

根据洪雅县柳江镇现行基准地价成果，容积率修正系数如下：

4、容积率修正系数

容积率	0.6	0.80	1.0	1.2	1.4	1.6
指数	0.81	0.85	0.94	1	1.06	1.19
1、评估对象设定容积率:	0.80					
2、容积率修正系数:	0.85					

——开发程度修正

基准地价设定的开发程度与本次评估设定开发程度一致，不需作土地开发程度修正，见下表：

5、开发程度修正值(元/㎡)

1、基准地价设定开发程度:	见“基准地价内涵”
2、评估对象设定开发程度:	见“地价定义”
3、开发程度差异:	评估对象设定开发程度与基准地价设定开发程度一致，无差异
4、需要修正否?	需要()、不需要(●)
5、开发程度修正值(元/㎡):	0.00
6、开发程度修正值测算说明:	评估对象设定开发程度与基准地价设定开发程度一致，不修正

——宗地1地价计算

6、宗地1地价计算

1、地价计算公式:	$PI=P \times (1 \pm K) \times Y \times T \times D + L$
2、基准地价P(元/㎡):	483.00
3、区位及个别修正系数K(%):	1.82
4、评估基准日修正系数Y:	1.03
5、使用年期修正系数T	0.9915
6、容积率修正系数D:	0.85
7、开发程度修正值L:	-
8、宗地地价PI(元/㎡):	426.00
9、宗地总价(万元):	1,999.10

③宗地估价结果

其余宗地的测算过程同宗地 1。待开发地块的土地价格详见下表:

宗地编号	用地面积(㎡)	宗地地价PI(元/㎡)	总价(万元)
1	46,927.22	426.00	1,999.10
2	39,039.65	416.00	1,624.05
3	12,046.51	482.00	580.64
4	6,336.43	474.00	300.35
5	9,134.22	472.00	431.14
6	20,233.89	473.00	957.06
7	11,022.20	432.00	476.16
8	37,961.97	432.00	1,639.96
9	14,051.17	430.00	604.20
10	5,956.39	430.00	256.12
11	7,266.87	430.00	312.48
12	3,503.42	425.00	148.90
13	9,407.06	475.00	446.84
合计	222,887.00	439.00	9,777.00

(7) 待开发地块权益估值

①待开发地块权益

待开发地块权益按下列公式计算:

$$\text{待开发地块评估值} = \text{土地价格} + \text{契税} + \text{其他费用}$$

待开发地块系从土地一级市场出让方式获得,账面价值为含税价,则:

$$\text{土地价格} = \text{宗地面积} * \text{地价} = 9,777.00 \text{ 万元}$$

根据洪雅县相关规定结合开发商实际缴纳税费情况,契税按 4%计算,交易服务费和土地挂牌佣金按 1%计算。

其他费用包括:分摊的咨询调研费、咨询调研费、水文地质文物等勘探费等前期费用。

$$\text{待开发地块评估值} = \text{土地价格} + \text{契税} + \text{交易服务费} + \text{其他费用}$$

$$= 9,777.00 + 391.08 + 97.77 + 738.37 = 11,004.22 \text{ 万元}$$

其中:前期工程费 738.37 万元(分摊的咨询调研费 67.29 万元、设计费 401.57 万元、水文地质文物等勘探费 269.51 万元),本次评估按核实后的账面价值列示。

待开发地块估值结果表			
			人民币万元
项目	金额	税率	备注
宗地总价值	9,777.00		含税价
房地产契税	391.08	契税税率4%	
其他费用	836.14		
(1) 交易服务费和土地挂牌佣金	97.77	1%	
(2) 前期工程费	738.37		
宗地评估值	11,004.22		

②开发商权益价值

洪金旅游集团持有待开发地块权益100%，则开发商权益价值为11,004.22万元。

(五)固定资产——机器设备

1、种类及账面金额

机器设备类固定资产主要为电子设备，账面价值0.63万元。其中：

电子设备：10台，账面原价4.39万元、账面净值4.28万元，未计提减值准备，账面价值4.28万元。

2、机器设备核实情况

(1)总体情况

电子设备主要分布于洪金旅游办公区域内，分布集中，设备总体状况良好，使用正常。

(2)资产特点

电子设备为10台电脑，于2016年购进，正常使用中。

(3)日常维护和管理制度

洪金旅游的电子设备由设备使用人员进行管理、维护。

(4)账面原价构成情况

设备的账面原价由设备购置价、运杂费等构成。

洪金旅游系营改增一般纳税人，营改增后购进的设备账面原价中不含增值税进项税额。

(5) 折旧及计提减值准备政策

折旧政策：按年限法折旧，其中：电子设备5年。

3、关键性评估假设

(1) 继续使用假设

假设评估对象在原地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。

4、评估方法选择

根据《资产评估准则——机器设备》，以及评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，确定本项目机器设备采用成本法评估。

5、成本法具体运用

成本法是指在资产继续使用前提下，从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。基本公式：

评估值 = 重置成本 × 成新率

(1) 重置成本的确定

电子设备价值量较小，不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低，参照现行市场购置价格确定重置成本。

(2) 成新率的确定

采用年限法确定其成新率。

成新率 = (1 - 已使用年限 / 经济使用年限) × 100%

6、评估结果

金额单位：人民币万元

类别	账面原价	账面净值	减值准备	账面值	重置成本	评估值	增值率%
电子设备	4.39	4.28	0	4.28	4.28	4.15	-3.01
合计	4.39	4.28	0	4.28	4.28	4.15	-3.01

增减值情况及原因分析：

机器设备类固定资产评估值4.15万元，较账面值4.28万元减值0.13万元，减值率3.01%。主要原因：

电子设备重置成本较账面原价减值0.12万元，减值率2.67%，原因为：受技术进步和市场竞争影响设备购置价下降，从而导致重置成本减值。电子设备评估值较账面值减值0.13万元，减值率3.01%，原因为重置成本减值从而导致评估值减值。

(十) 典型设备评估案例

案例一：联想X260 (评估明细表，表4-6-4序3)

1、设备概况

平台：Intel操作系统：	Windows 7 家庭普通版
CPU型号：i5-6200U	内存容量：8GB
内存类型：DDR4 2133	硬盘转速：5400转/分钟
显卡类型：集成显卡	屏幕规格：12.5英寸
显示比例：宽屏16：9	物理分辨率：1366 x 768
屏幕类型：LED背光	键盘：背光键盘

2、评估值计算

(1)重置成本的确定

该设备因价值量较小且不需安装或由供货商负责安装，其重置成本由设备购置价、运杂费等含增值税构成，计算公式如下：

重置成本=设备购置价+运杂费

经查询该设备在评估基准日的价格信息及经销市场的售价，确定其市场购置价为8299元，不含税价为：

重置成本=8299/1.17≈7050.00元

(2)成新率的确定

该设备于2016年6月投入使用，至评估基准日已使用了约0.25年，设备的经济寿命年限为5年，则

$$\begin{aligned} \text{年限成新率} &= (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\% \\ &= (1 - 0.25 / 5) \times 100\% \\ &\approx 95\% \end{aligned}$$

(3)评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= 7050 \times 95\% \\ &\approx 6700 \text{元} \end{aligned}$$

(六)应付及预收款项

1、主要业务内容及账面金额

主要业务内容为应付四川省峨眉山乐山大佛旅游集团总公司、峨眉山万年实业有限公司、峨眉山万年实业有限公司等借款及利息、投标保证金、工程款，发生时间在2014年~2016年，账面值28,298.20万元。

2、核实情况

评估人员查阅了大额应付款项发生的合同、协议等重要资料，并抽查有关会计凭证；并选择重点明细项目实施了函证程序，无法函证的实施替代程序；对涉及长期未付挂账项目，进行了专项调查分析，并核查有无其他或有负债与债权事项。其他应付款核实结果如下：主要为应付四川省峨眉山乐山大佛旅游集团总公司、峨眉山万年实业有限公司、峨眉山万年实业有限公司等借款及利息、投标保证金、工程款，均属于洪金旅游在评估目的实现后需实际承担的负债项目

3、评估方法及结果

以核实后的账面值作为评估值。评估结果为**28,298.20**万元，无增减值。

(七)应付职工薪酬

1、内容及账面金额

应付职工薪酬为计提的工会经费和职工教育经费，账面值**12.71**万元。

2、职工薪酬政策

洪金旅游根据不同的工作岗位，坚持按劳分配和效率优先、兼顾公平的原则，实行岗位工资+绩效工资的模式。

3、核实情况

评估人员核查了工会经费、职工教育经费计提、发放或使用情况是否符合相关规定进行了查验。核实结果如下：

应付职工薪酬为计提的工会经费和职工教育经费，账面值**12.71**万元，真实存在。

4、评估方法及结果

应付职工薪酬属于洪金旅游在评估目的实现后需实际承担的负债项目，以核实后的账面值作为评估值。

(八)应交税费

1、内容及账面金额

应交税费包括代扣代缴的个人所得税，账面值**0.61**万元。

2、税项

税种	计税依据	税率
增值税	应税销售收入	11%
土地增值税	转让房地产取得的收入减除法定扣除项目金额后的增值额	四级超率累进税率
所得税	应纳税所得额	25%
城建税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%

3、核实情况

评估人员了解了企业的税负政策,查阅了相关会计凭证、纳税申报表,查验了应交税费的上期末交数、本期应交数、已交数和期末未交数,对借方余额的形成原因进行了了解。核实结果如下:

应交税费属于洪金旅游需实际承担的负债项目,应交税费包括代扣代缴的个人所得税,账面值计算无误。

4、评估方法及结果

应交税费属于洪金旅游在评估目的实现后需实际承担的负债项目,以核实后的账面值作为评估值。评估结果为0.61万元,无评估增减值。

(九)其他流动负债

1、内容及金额

其他流动负债为洪雅县财政局拨付的经济发展建设资金而摊销的一年内到期金额,账面值245.64万元。

2、核实情况

在将其他流动负债评估明细表与明细账、总账、报表核对一致的基础上,评估人员对补助资金的专项立项报批、批准以及拨款情况进行了核实,并了解了款项后续使用情况。查阅了相关会计凭证。核实结论如下:

其他流动负债具体为洪雅县财政局拨付的经济发展建设资金而摊销的一年内到期金额,其用于推进洪金旅游的柳江古镇项目,原始拨款金额为963.26万元。该补助资金于2015年开始结转。

3、评估方法和结果

对无需归还的国家补贴,评估为0,并计算结转损益时需要承担的所得税。

其他流动负债账面值245.64万元,评估值61.41万元,评估减值184.23万元,减值率75.00%。

(十)其他非流动负债

1、内容及金额

其他非流动负债为洪雅县财政局拨付的经济发展建设资金,账面价值573.16万元。

2、核实情况

在将其他非流动负债评估明细表与明细账、总账、报表核对一致的基础上,评估人员对补助资金的专项立项报批、批准以及拨款情况进行了核实,并了解了款项后续使用情况。查阅了相关会计凭证。核实情况如下:

其他非流动负债具体为洪雅县财政局拨付的经济发展建设资金,其用于推进洪金旅游的柳江古镇项目,原始拨款金额为963.26万元。该补助资金于2015年开始结转。

3、评估方法和结果

对无需归还的国家补贴,评估为0,并计算结转损益时需要承担的所得税。

其他流动负债账面值573.16万元,评估值143.29万元,评估减值429.87万元,减值率75.00%

六、评估结论

采用资产基础法评估,洪金旅游资产账面值37,283.61万元、评估值39,042.07万元、评估增值1,758.46万元、增值率4.72%,负债账面值29,130.31万元、评估值28,516.21万元、评估减值614.10万元,减值率2.11%,股东全部权益账面值8,153.30万元、评估值10,525.86万元、评估增值2,372.56万元、增值率29.10%。

资产评估结果汇总表					
评估基准日: 2016年9月30日					
被评估单位: 洪雅洪金旅游集团有限公司				人民币万元	
项目		账面值	评估值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
1	流动资产	37,279.33	39,037.90	1,758.57	4.72
2	非流动资产	4.28	4.17	-0.11	-2.57
	其中: 固定资产	4.28	4.17	-0.11	-2.57
3	资产总计	37,283.61	39,042.07	1,758.46	4.72
4	流动负债	28,557.15	28,372.92	-184.23	-0.65
5	非流动负债	573.16	143.29	-429.87	-75.00
6	负债合计	29,130.31	28,516.21	-614.10	-2.11
7	股东权益	8,153.30	10,525.86	2,372.56	29.10

七、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情况

洪金旅游的股东全部权益账面值8,153.30万元、评估值10,525.86万元、评估增值2,372.56万元、增值率29.10%。

(二)评估结论与账面价值比较变动原因

本次评估增值主要为开发成本评估增值。开发成本账面值14,022.66万元,评估值15,781.22万元,较账面值增值1,758.57万元,增值率12.54%,主要原因如下:

柳江古镇柳坝美食酒吧街主体工程已完工约**90%**,预期在评估基准日后可以实现的销售价格较高,从而导致生产成本评估增值。其次,洪金旅游集团待开发项目的土地主要于**2015**年以挂牌方式取得,随着该区域基础设施及配套设施的逐渐改善,地价发生了一定程度的上涨。

附二：联营企业——峨眉山万年华地财富置业有限公司 股东全部权益价值

一、联营企业基本情况

1、峨眉山万年华地财富置业有限公司

①注册登记情况

法定中文名称：峨眉山万年华地财富置业有限公司

简称：万年华地

住所：峨眉山市胜利镇中医街1层55号

法定代表人：黄颂华

公司类型：其他有限责任公司

注册资本：（人民币）伍仟万元整

成立日期：2014年6月26日

营业期限：2014年6月26日至长久

万年华地领取统一社会信用代码为91511181309380179D《企业法人营业执照》经营范围：房地产开发；房地产、旅游项目投资；房屋租赁、销售。（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。

②股权结构情况及控股情况

万年华地成立于2014年6月，由峨眉山万年实业有限公司、四川华地财富投资有限公司发起设立，注册资本5000.00万元。其中，峨眉山万年实业有限公司出资2,000.00万、占比40%，四川华地财富投资有限公司出资3,000.00万元、占比60%。万年华地控股股东为四川华地财富投资有限公司，截至评估基准日股权结构如下：

投资者名称	出资金额（万元）	持股比例(%)
峨眉山万年实业有限公司	2,000.00	40
四川华地财富投资有限公司	3,000.00	60
合计	5000.00	100.00

③组织结构

万年华地建立了股东会、董事会、监事和经理层的法人治理结构，设置有财务中心、行政中心、工程中心、营销中心等职能部门

④开发项目

开发项目为万年华地开发的万年华地财富广场,账面价值为**22,695.95**万元,其位于峨眉山市名山路东段,项目用地总面积**31,252.00** m²,开发的总建筑面积为**142,738.02** m²,计容建筑面积**122,754.76** m²,容积率**3.86**,商业模式为部分用于销售、部分用于出租。拟开发投资总额**50,477.3**万元,开发周期**61**月。截至评估基准日,已完成投资额**22,696.0**万元,工程形象进度如下:

前期工程。已完成规划设计、可行性研究、水土保持、勘探测绘,六通一平已完成**90%**。

建筑安装工程。基础、主体、楼面、屋面已完工,一期外装已完成,二期外装已完成**50%**,一期内装已完成**60%**,二期内装尚未进行。

基础设施工程。一期基础设施已完成**80%**,二期基础设施已完成**30%**。

公共配套设施工程。已完成 **60%**。

⑥资产、财务及经营状况

金额单位:人民币万元

项目	2014A	2015A	2016(1-9)A
资产合计	19,092.68	51,526.25	70,626.89
负债合计	901.89	35,901.17	57,137.05
股东权益	18,190.80	15,625.07	13,489.84
营业收入	0	0	0.09
净利润	-320.66	-2,565.72	-2,135.23
经营现金流量净额	-4,351.52	-4,122.63	-5,916.96

备注:以上数据摘自审计后的报表数据。

⑦税项:

税种	计税依据	税率
增值税	应税营业收入	11%
企业所得税	应纳税所得额	25%
城市维护建设税	按应缴纳的流转税额	5%
教育费附加	按应缴纳的流转税额	3%
地方教育费附加	按应缴纳的流转税额	2%

二、评估对象及评估范围

评估对象为万年华地的股东全部权益价值,涉及的评估范围为万年华地拥有的资产及负债。

评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。账面价值经四川天润华邦会计师事务所有限责任公司审计并出具了川天润华邦审字〔2016〕第 11-1 号《审计报告》。涉及评估范围如下:

(一)表内资产、负债

金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值
1	流动资产	70,581.76
2	非流动资产	45.14
	其中：固定资产	4.94
	无形资产	40.20
3	资产总计	70,626.90
4	流动负债	45,137.05
5	非流动负债	12,000.00
6	负债合计	57,137.05
7	股东权益	13,489.85

(二)表外资产、负债

经万年华地确认，评估基准日不存在表外资产及负债。

(三)主要资产情况

开发成本为万年华地开发的万年华地财富广场，账面价值为**22,695.95**万元，其位于峨眉山市名山路东段，项目用地总面积**31,252.00** m²，开发的总建筑面积为**142,738.02** m²，计容建筑面积**122,754.76** m²，容积率**3.86**，商业模式为部分用于销售、部分用于出租。拟开发投资总额**50,477.3**万元，开发周期**61**月。截至评估基准日，已完成投资额**22,696.0**万元，工程形象进度如下：

前期工程。已完成规划设计、可行性研究、水土保持、勘探测绘，六通一平已完成**90%**。

建筑安装工程。基础、主体、楼面、屋面已完工，一期外装已完成，二期外装已完成**50%**，一期内装已完成**60%**，二期内装尚未进行。

基础设施工程。一期基础设施已完成**80%**，二期基础设施已完成**30%**。

公共配套设施工程。已完成**60%**。

三、关键性假设及前提

(一)企业价值前提假设

本次评估我们假设万年华地维持现有经营规模和经营模式进行持续经营；目前行业的产业政策不会发生重大变化，没有新的法律法规(不论有利或不利)将会颁布。

(二)特殊性假设

除非另有说明，假设万年华地完全遵守所有有关的法律法规，并假定万年华

地管理层(或未来管理层)负责任地履行资产所有者的义务并称职地对相关资产实行了有效地管理。

四、评估方法

以持续经营为前提,采用资产基础法对万年华地的股东全部权益价值进行评估。资产基础法(资产基础途径),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。其基本计算公式为:

评估值=各单项资产评估值之和-负债

基于以下理由,不采用市场法评估:资本市场中不存在足够数量的与目标公司相同或相似的可比企业;且不存在足够数量的与目标公司相关行业、相关规模企业的股权交易案例,或虽有交易案例,但无法获取该等交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料。

首先,土地是一种稀缺性资源,是房地产开发公司最重要的原材料,其未来的获得带有巨大的不确定,收益法评估无法对新增资源的获得进行合理假设;其次,在资产基础法评估中对存量开发项目采用假设开发法进行评估,已考虑存量开发项目未来预期收益及风险;最后,房地产开发企业经营模式与其他行业相比,经营现金流与其利润难以同步及匹配,其收益确认存在不稳定、不均衡特点。

五、资产基础法评估技术说明

(一)货币资金

1、内容和账面金额

货币资金包括现金、银行存款、其他货币资金,账面值人民币1,639.52万元。

其中:现金账面值人民币6.15万元;银行存款账面值人民币1,139.26万元,其他货币资金494.11万元。

2、核实情况

(1)现金

评估人员对存放于财务部出纳保管的库存现金进行了盘点,盘点结果与当日现金日记账余额一致。将盘点日余额倒扎至评估基准日,倒扎结果为人民币6.15万元,与评估基准日现金日记账余额一致。

(2)银行存款

评估人员根据万年华地的银行存款评估明细表,与银行存款余额调节表、银行对账单等资料按账户核对,并利用审计机构的函证结果,函证结果与银行对账单一致。经核查,未达账项期后均已达,对净资产影响较小。

(3)其他货币资金

评估人员根据万年华地的其他货币资金评估明细表,与银行存款余额调节表、银行对账单等资料按账户核对,并利用审计机构的函证结果,函证结果与银行对账单一致。经核查,未达账项期后均已达,对净资产影响较小。

3、评估方法

对本币现金、银行存款、其他货币资金,按核对无误后的账面价值作为评估值。

4、评估结果

货币资金评估结果为人民币1,639.52万元,较账面值无评估增减值。

(二) 应收票据

1、种类及账面金额

应收票据账面值人民币55万元,均为银行承兑汇票共3张。

2、核实情况

评估人员根据“应收票据评估明细表”与明细账、总账、报表进行了核对,在核对一致的基础上,以确认其真实性,并对应收票据进行了盘点。应收票据核实结果如下:

金额单位: 万元

序号	户名(结算对象)	出票日期	到期日期	票面利率%	账面值
1	张周安	2016年5月3日	2016年11月3日	无	30.00
2	杨诏杰	2016年4月22日	2016年10月22日	无	15.00
3	廖洪波	2016年5月4日	2016年11月4日	无	10.00
	应收票据余额				55.00
	减: 坏账准备				
	应收票据净额				55.00

3、坏账情况

全部为银行承兑汇票,未发现收款风险。

4、评估方法及结果

根据每张票据可能收回的数额确定应收票据的评估值。

应收票据评估结果为人民币55万元,较账面值无增减。

(三)应收及预付款项

1、主要业务内容和金额

(1)预付款项：主要业务内容为预付广汉华地财富投资有限公司、金堂华地财富投资有限公司收购酒店款项，账面值**8,100**万元。

(2)其他应收款。应收四川华地财富投资集团有限公司、四川华玉泰商贸有限公司、成都华地天朗房地产营销策划有限公司等往来款、借款、保证金、备用金，账面余额**38,090.02**万元、计提坏账准备**0**万元，账面值**38,090.02**万元。

2、核实情况

(1)预付款项

评估人员对预付款项进行了总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对，在相互核对一致的基础上，对大额预付款项，收集了其发生的合同、协议等重要资料，抽查了有关会计凭证，并利用了审计机构的函证。同时通过企业财务部门查询了债务人的经营及资信状况，判断其能收回相应货物形成资产或权利的可能性。核实结果表明：预付广汉华地财富投资有限公司、金堂华地财富投资有限公司收购酒店款项，发生时间为**2014**年。

(2)其他应收款

评估人员对其他应收款进行了总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对，在相互核对一致的基础上，对大额应收款项，收集了其发生的合同、协议等重要资料，抽查了有关会计凭证，并选择重点项目利用了审计机构的函证结果。同时通过企业财务部门查询了债务人的经营及资信状况，判断其可收回性。核实结果表明其他应收款主要为应收四川华地财富投资集团有限公司、四川华玉泰商贸有限公司、成都华地天朗房地产营销策划有限公司等往来款、借款、保证金、备用金，发生时间为**2014-2016**年。

①四川华玉泰商贸有限公司、贵阳银行股份有限公司成都分行过渡户、双流丰业农资有限公司、四川盟宝实业有限公司、四川金土地中药材种植集团有限公司、四川华海国药集团有限公司、四川鸿业医疗投资管理有限公司系万年华地于**2015**年**12**月至**2016**年**3**月受让的债权，合计账面价值**1,149.07**万元，占比**3.01%**。截止评估报告日我们未取得上述债务人回函或者其他对账凭据，无法判断其经营、资信状况及回收可能性。

②除上述款项外，能全额收回的应收账款，金额为**36,812.57**万元，位关联方往来、备用金借款，占**96.65%**，其中：

0年<aging≤1年，**35,927.54**万元，占**94.32%**；

1年<aging≤2年，**756.65**万元，占**1.99%**；

2年<aging≤3年，**128.38**万元，占**0.34%**。

能够判断可回收性的其他应收账款金额**1,236.80**万元，占**3.25%**，其中：

0年<aging≤1年，**1,108.42**万元，占**2.91%**；

1年<aging≤2年, 128.38万元, 占0.34%。

3、评估方法及评估结果

(1) 预付账款

评估人员对预付款项进行了总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对, 在相互核对一致的基础上, 对大额预付款项, 收集了其发生的合同、协议等重要资料, 抽查了有关会计凭证, 并实施了函证程序。同时通过企业财务部门查询了债务人的经营及资信状况, 判断其能收回相应货物形成资产或权利的可能性。核实结果表明:

预付广汉华地财富投资有限公司、金堂华地财富投资有限公司收购酒店款项, 能收回相应货物形成资产或权利。

预付款项账面值8,100万元、评估值8,100万元, 较账面值无增减值。

(2) 其他应收款

评估人员在核实无误的基础上, 借助于历史资料和调查了解的情况, 具体分析欠款金额、欠款时间和原因、款项收回情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等, 采用账龄分析的方法确定评估风险损失, 以账面余额减去评估风险损失后的差额作为其他应收款的评估值, 计提的坏账准备按0值评估。

对有充分理由相信全部能收回的, 评估风险损失为0%。

对有确凿证据表明款项不能收回的, 评估风险损失为100%。

对很可能收不回部分款项的, 且难以确定收不回账款数额的, 按财会上计算坏账准备的方法, 根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。根据评估人员对债务单位的分析了解、账龄分析、并结合专业判断等综合确定, 账龄1年以内按3%, 1-2年按10%预计。

对不能判断款项回收性的, 按账面值列示。

其他应收款分类	余额	风险损失率	风险损失额
1、不能判断款项回收性的款项	1,149.07	0	0
2、能全额能收回的	36,812.57	0	0
3、能够判断可回收性的应收账款的	1,232.30		
其中: 0年<aging≤1年	1,103.92	3%	33.12
1年<aging≤2年	128.38	10%	12.84
合计	38,090.03		45.96

其他应收款账面余额38,090.03万元, 评估风险损失45.96万元, 评估值38,044.07万元, 较账面值减值45.96万元, 减值率0.12%, 原因是企业未计提坏账准备, 本次评估考虑了一定风险损失。

(四) 存货——库存商品

1、种类、金额

库存商品账面余额**1.26**万元、未计提存货跌价准备、账面值**1.26**万元。

2、核实情况

(1)存货的数量及金额

库存商品主要为冰箱、电炖锅等赠品，存放于万年华地峨眉仓库中，均为近期购进，能正常使用。

评估人员着重对企业的存货内控制度进行了核查，通过了解企业存货进、出库和保管核算制度，在核对企业财务记录和统计报表的基础上，确认该企业内控制度健全，存货的收、发和保管的单据、账簿记录完整、清晰。其次，查阅相关账簿记录和原始凭单，以确认存货的真实存在及所有权归属。评估人员与库存商品实物负责人一道对库存商品进行了抽查盘点。

经核实，上述存货库房记录真实准确，账簿记录与库房记录一致。

(2)存货的品质

经企业技术人员、实物负责人介绍以及评估人员进行的现场勘察，存货状态为良好，能正常使用。

3、评估方法

库存商品账面价值主要由支付的价款构成，库存商品的用途非单独销售，为销售房产时赠品，赠送后计入销售费用。评估人员收集了评估基准日前后购置发票、购置合同以及其他价格信息资料，库存商品为近期购入，账面成本与市场价格接近，本次评估以核实后的账面值确定评估值。

4、评估结果

人民币万元

存货种类	账面值	评估值	增值率%
库存商品	1.26	1.26	-
存货合计	1.26	1.26	0.00

存货评估值**1.26**万元，评估值**1.26**万元，无增减值。

(五)存货——开发成本

房地产开发成本主要为未完工的开发项目的开发成本。

1、基本情况

人民币万元

项目	账面值	持有权益	增值税计税方法
一、未完工项目(开发产品用地销售+出租)			
万年华地财富广场	22,695.95	100%	简易计税
合计	22,695.95		

万年华地置业系增值税一般纳税人。

2、评估方法

对未完工的万年华地财富广场项目,对开发产品拟用于销售的项目和开发产品拟用于出租的项目分别估值,然后加总得到整个开发项目的权益价值。对销售项目采用假设开发法评估,对出租项目采用收益法评估。

3、评估结果

房地产开发成本估值结果汇总表

人民币万元

项目	账面值	评估值	增减值	增减率	备注
一、未完工项目(开发产品用地销售+出租)					
万年华地财富广场	22,695.95	32,362.00	9,666.05	42.59%	假设开发法、收益法
合计	22,695.95	32,362.00	9,666.05	42.59%	

评估增减值原因分析:

房地产开发成本账面值 22,695.95 万元,评估值 32,362.00 万元,较账面值增值 9,666.05 万元,增值率 42.59%,主要原因为:万年华地财富广场主体工程已完工约 90%,在评估基准日已实现的预售价格较高,从而导致生产成本评估增值。

4、特别说明事项

(1) 根据万年华地置业介绍和提供的《招商及售后委托经营管理合同》,万年华地财富广场项目建成后,将委托给四川嘉信商运物业服务有限公司经营管理,万年华地置业需按 111.90 元/月·m²的标准支付经营管理服务费。

根据万年华地财富广场前期销售情况和销售政策,截至评估基准日,商业已销售面积为 17,272.04 m²,需委托经营管理的商业面积为 15,358.44 m²,据此计算的经营管理服务费为 16,360.23 万元,其中 2017 年前应付 1,605.01 万元。

自评估基准日至 2016 年 11 月 18 日,商业已销售面积为 1,208.70 m²,需委托经营管理的商业面积为 1,208.70 m²,据此计算的经营管理服务费为 1,260.97 万元,其中 2017 年前应付 86.92 万元。

截至评估报告日,该些经营管理服务费款虽未实际支付,但在本项目假设开发法评估中,对经营期的销售费用中采用了该些数据进行测算。

对评估报告日后未销售的商业用房,因客户选择的商业模式无法确定,故均按照无经营管理服务费的模式进行测算。

(2) 万年华地财富广场所在宗地的二期部分(用地面积 24,689.08 m²)及二期负 1 层在建工程(建筑面积 15,677.98 m²)已于 2015 年 12 月 28 日向贵阳银行股份有限公司成都分行设立了抵押权,抵押权的存续期间至被担保的债权诉讼时效届满之日止。提请报告使用者注意。

5、未完工的销售+出租项目估值案例

案例：万年华地财富广场

(1) 万年华地财富广场基本情况

①土地状况

本项目地块位于峨眉山市名山路东段南侧、佛光南路西侧、杨柳街北侧(现名山东路 400 号),东起佛光南路,南至杨柳街,西至峨眉山税务局、峨眉山市民生房地产开发有限公司、市第三汽车运输公司、峨眉山市道路运输管理所(绥山站),北至名山路东段,土地面积 31,252.00 m²,该地块属峨眉山市二类商住用地地段。土地使用权基本情况:

《国有土地使用证》编号:峨眉国用[2014]第 74005 号;

登记日期:2014 年 7 月 30 日;

土地使用权终止日期:住宅 2084/12/19、商业 2054/12/19;

土地获得方式:万年华地置业以挂牌出让方式获得;

宗地用途:土地登记用途为商服、住宅,现状用途为商服、住宅用地;

他项权利:该宗土地的二期部分(用地面积 24,689.08 m²)于 2015 年 12 月 28 日向贵阳银行股份有限公司成都分行设立了抵押权,抵押权的存续期间至被担保的债权诉讼时效届满之日止。

②本项目开发方式

本项目由开发商独立开发,开发商持有本项目权益 100%。

③本项目经济技术指标

根据开发方案和开发商提供的其他资料,本项目开发的总建筑面积为 142,738.02 m²,计容建筑面积 122,754.76 m²,容积率 3.86。

a\开发完成后拟用于销售的房屋及可销售面积如下:

—普通住宅(毛坯房):426 户 43,695.33 m²(住宅小区建筑容积率 1.0 以上,单套最大建筑面积在 144 m²或套内建筑面积 120 m²以下,实际成交价格低于同级别土地上住房平均交易价格的 1.4 倍以下的住房);

—底商及裙楼:52,729.20 m²;

—地下车位:246 个/7,729.02 m²,其中:可销售车位 246 个/7,729.02 m²。

b\开发完成后拟用于租赁的房屋及可租赁面积如下:

—裙楼:16,275.43 m²;

—酒店:9,644.25 m²;

—地下车位:253 个/7,948.96 m²。

c\开发完成后的公共配套设施如下:

- 物业管理用房 376.15 m²;
- 垃圾房 34.40 m²;
- 非机动车位 3,083.31 m²;
- 功能用房 1,221.97 m²。

d\本项目经济技术指标如下:

万年华地财富广场技术经济指标					
					计量单位: m ²
规划用地面积	31,252.00	销售物业占地	24,548.62	出租物业占地	6,598.86
公配套设施占地	104.52	本项目容积率	3.86	项目商业模式	销售+出租
按功能性质	计容建面	不计容建面	建面合计	可售(租)面积	不可售(租)面积
一、用于销售的物业					
1、普通住宅	43,695.33		43,695.33	43,695.33	
2、非普通住宅	-	-	-	-	-
· 独立别墅			-		
· TownHouse			-		
· 双拼别墅			-		
· 叠加式别墅			-		
· 空中别墅			-		
· 其他非普通住宅			-		
3、其他类型房地产	52,729.20	7,729.02	60,458.22	60,458.22	-
· 底商及裙楼	52,729.20		52,729.20	52,729.20	
· (半)地下停车位 (m ²)		7,729.02	7,729.02	7,729.02	
· (半)地下停车位 (个)		246.00			
其中:人防停车位 (m ²)			-		
其中:人防停车位 (个)					
Σ (销售物业)	96,424.53	7,729.02	104,153.55	104,153.55	-
二、用于出租的物业					
· 独立商业设施	16,275.43		16,275.43	16,275.43	
· 独立写字楼(酒店)	9,644.25		9,644.25	9,644.25	
· 机械停车位			-		
· 停车楼			-		
· (半)地下停车位 (m ²)		7,948.96	7,948.96	7,948.96	
· (半)地下停车位 (个)		253.00			
Σ (出租物业)	25,919.68	7,948.96	33,868.64	33,868.64	-
三、公共配套设施	410.55	4,305.28	4,715.83		4,715.83
四、合计	122,754.76	19,983.26	142,738.02	138,022.19	4,715.83

④本项目开发现状

根据开发方案和开发商提供的资料,本项目一期建设项目于 2014 年 9 月 4 日获得《企业投资项目备案通知书》(备案号:峨发改投备[5111811409041]0069 号)、于 2014 年 11 月 11 日通过环评,一期建设项目于 2014 年 12 月 12 日正式开工建设;二期建设项目于 2014 年 12 月 30 日获得《企业投资项目备案通知书》(备案号:峨发改投备[5111811412301]0089 号),于 2015 年 7 月 31 日通过环评,二期建设项目于 2015 年 8 月 5 日正式开工建设。

本项目拟开发投资总额 50,477.3 万元,拟开发周期 61 月(2014 年 12 月~2019 年 12 月),其中:2014 年 12 月~2017 年 10 月为建设期,共 34 月;2017 年 11 月~2019 年 12 月为经营期,共 27 月。

截至评估基准日已完成投资额 22,696.0 万元,已完成投资情况见下表:

会计科目	金额
预付款项科目, 预付工程款余额:	-
存货科目, 房地产开发成本余额:	22,696.0
已结转开发成本:	
合计	22,696.0

工程形象进度:

前期工程: 已完成规划设计、可行性研究、水土保持、勘探测绘, 六通一平已完成 **90%**;

建筑安装工程: 基础、主体、楼面、屋面已完工, 一期外装已完成, 二期外装已完成 **50%**, 一期内装已完成 **60%**, 二期内装尚未进行;

基础设施工程: 一期基础设施已完成 **80%**, 二期基础设施已完成 **30%**;

公共配套设施工程: 已完成 **60%**。

(2) 开发项目分析

①峨眉山市概况

峨眉山市位于四川盆地西南边缘, 全市幅员面积 **1,183** 平方公里, 城市建成区面积 **18** 平方公里, 辖 **12** 镇 **6** 乡, 人口 **43** 万。峨眉山以其悠久延绵的佛教文化和优美的自然风光享誉世界, 于 **1996** 年 **12** 月成功申报世界文化与自然双遗产。峨眉山市是全国首批国家旅游综合改革试点县, 先后荣获中国优秀旅游城市、全国卫生城市、全国园林城市等荣誉。

自然地理环境得天独厚。峨眉山市地处“北纬 **30** 度”这条神秘的纬度线上(城区中心经纬度: **29° 36' 0" N, 103° 29' 10" E**), 东北与川西平原接壤, 西南连接大小凉山, 是盆地到高山的过渡地带。境内属亚热带湿润性季风性气候, 年平均气温 **17.2℃**, 年均降雨量 **1,555.3** 毫米。全市森林总面积 **7.15** 万公顷, 森林覆盖率 **57.9%**。现已知拥有高等植物 **242** 科、**3,200** 种以上, 约占中国植物物种总数的十分之一, 占四川植物物种总数的三分之一。野生动物有 **2,300** 多种, 属国家级保护动物 **29** 种, **1992** 年曾在绥山镇斗量村发现过大熊猫。

历史文化底蕴深厚。峨眉山市因山得名, 隋开皇三年改名峨眉县, 是一座有着 **1,400** 多年历史、有着深厚文化底蕴的城市, **1988** 年 **9** 月撤县建市。峨眉山是国家 **5A** 级风景名胜区和**中国四大佛教名山**之一, 素有“仙山佛国”、“地质博物馆”之美誉。李白、陆游、徐霞客、别峰宝印禅师等古人曾留连峨眉山, 并留下“峨眉山月半轮秋, 影入平羌江水流”、“蜀国多仙山, 峨眉邈难匹”等誉满千秋之诗句。千百年来, 儒、释、道三家文化在此碰撞、融合、演变, 形成了以佛禅、武术、茶为核心的峨眉山文化。

交通区位优势明显。成昆铁路、成绵乐城际铁路、成乐高速、乐雅高速、乐自高速、乐宜高速、乐汉高速、乐峨高速、省道 **103** 线、**306** 线穿境而过, 距成都双流国际机场 **120** 公里, 距乐山水运码头 **30** 公里, 是川西南交通小“枢纽”。

成绵乐城际铁路峨眉山站位于该线路的最南端，成绵乐城际动车于 2014 年 12 月开通，峨眉山市融入成都 1 小时经济圈，给峨眉山市打造休闲度假旅游目的地带来了新机遇。

旅游资源丰富多彩。峨眉山市融合了佛教、峨眉武术、茶文化等三大特色民俗文化，目前已经形成了自然观光、文化体验、佛教朝拜、品茗养生、休闲度假、乡村旅游为一体的多元化旅游格局，并积极建设国际休闲度假旅游目的地。

2015 年，峨眉山市实现 GDP211.03 亿元，同比增长 9.8%。规模以上工业增加值同比增长 11.5%。固定资产投资 140.86 亿元，同比增长 18.1%。社会消费品零售总额 105.76 亿元，同比增长 14.3%。本级公共财政预算收入 14.20 亿元，同比增长 6.3%。城镇居民人均可支配收入 27,000 元，同比增长 8.8%；农民人均可支配收入 13,394 元，同比增长 10.1%。旅游总收入 158.42 亿元，同比增长 24.1%。城乡居民消费价格总指数(CPI)累计上涨 2.1%。

项目所在区位于峨眉山市绥山镇。绥山镇位于雄伟秀丽的峨眉山东麓，距世界自然与文化遗产佛教名山——峨眉山仅 6 公里，是峨眉山市政治、经济、文化的中心城镇，系峨眉山市委、市政府所在地。绥山镇属亚热带湿润性季风气候区，气候温和，年平均气温 19 度，年均降雨量 1560 毫米。全镇幅员面积 56.5 平方公里，辖 22 个行政村，10 个社区居民委员会，总人口 12 万人，其中，非农业人口 9 万人，农业人口 3 万人。

绥山镇交通十分便利，成昆铁路、成乐高速公路临境而过；镇域内公路四通八达，纵横密布，村村通车，宽达 25 米的乐峨快速通道使对外交往更加便捷。绥山镇距成都双流国际机场 120 公里、距成都 145 公里、距乐山港 30 公里。绥山镇城市道路 40 余公里，自来水供水能力可达 5 万吨/日，天然气已进入工矿企业和居民家庭。城镇基础设施布局合理，功能齐全，综合管理水平高，镇容镇貌日新月异。

②峨眉山市房地产市场分析

A、GDP 增速稳定，固定资产投资增长率略有回升

2016 年三季度国内生产总值 529,971 亿元，同比增长 6.7%，从环比看，三季度国内生产总值增长 1.8%，增速保持稳定，整体呈现基本稳定的形势。

2016 年 1-9 月，全国固定资产投资（不含农户）426,906 亿元，同比名义增长 8.2%，增速与 1-8 月份相比略有回升，上涨 0.1 个百分点。房地产开发投资 74,598 亿元，同比名义增长 5.8%，增速比 1-8 月份上升 0.4 个百分点。其中，住宅投资 49,931 亿元，增长 5.1%，增速比 1-8 月上升 0.3 个百分点，占房地产开发投资的比重为 66.9%。

2016 年三季度，全国房地产市场运行整体趋于稳定，除部分一、二线城市房地产市场较火热，大多城市仍然呈现稳中发展的趋势，2016 年 1-9 月全国固定资产投资增速基本保持稳定；房地产开发投资增速也保持平稳，其中住宅投资占

比持续在 66%左右，同比增长水平增速趋稳，增长率为 5.1%。

B、房地产开发企业到位资金增速保持稳定

2016 年 1-9 月，房地产开发企业到位资金 104,711 亿元，同比增长 15.5%，增速较上季度略有回落，整体来看呈现企稳回暖的趋势。

从资金来源的分布结构看，自筹资金和定金及预付款仍然为开发企业主要资金来源渠道，其两项占资金来源比例超过 60%。从占比情况看，2016 年第三季度除国内贷款和自筹资金占比小幅下降外，定金及预收款、个人按揭贷款、利用外资占比均略有增加。2016 年第三季度，除定金及预付款同比增速略有回落外，其余各项资金来源渠道增长率均有小幅的回升。整体来看，各项资金到位情况基本稳定，房地产市场平稳发展。

从资金来源的增长率来看，2013 年国内贷款增长率处于高位，平均同比增长率为 29.44%；2014 年同比增长率持续下降且下降幅度逐渐增大；2015 年一季度同比增长率首次下降为负值，为近年来的最低值；三季度开始，房地产国内贷款环比有所增加，同比增长率震荡回升，降幅有所收窄，2016 年一季度房地产国内贷款有所增加，同比增长率回升至正值，二季度房地产国内贷款同比增长率出现回落，2016 年 3 季度国内贷款同比增长率基本保持稳定，保持在 1%上下浮动。

定金及预收款同比增长率于 2012 年 1 月达到历史低点，在经历 2013 年年初的大幅上涨阶段后，涨幅稳步回落。2014 年 3 月开始，定金及预收款同比出现负增长，继而同比增长率持续下滑，进入 2015 年后开始降幅收窄，增长率逐月回升，至三季度增长率已经升至正值，2016 年一季度定金及预付款同比增长率持续回升，且增幅有所回升，到第二季度，定金及预付款同比增长率持续上涨，仅在季度末出现微幅回落，第三季度定金及预付款同比增长率基本保持稳定，波动较小，

C、国房景气指数小幅下滑

2016 年 9 月，全国房地产开发景气指数为 94.05，环比上月上涨 0.35 个百分点，环比上季度小幅下降 0.35 个百分点，同比上涨 0.65 个百分点，同比保持上涨。从 2010 年 3 月开始，国房景气指数振荡下滑，至 2011 年 10 月下滑至景气线附近，随后一直位于景气线之下，2012 年 10 月至 2013 年 7 月开始震荡回升，8 月以来保持相对平稳的基础上有所下滑，12 月环比有较大回升。2014 年国房景气指数持续下滑，全年均位于综合景气线以下，2015 年一季度下降幅度持续增大，达到低谷，从二季度开始，景气指数止跌企稳回升趋势明显，2015 年 9 月国房景气指数经历了一段时间的上升后出现震荡下滑的趋势，进入 2016 年，房地产市场有所回暖，国房景气指数有所回升，到 2016 年二季度末略有下降，本季度国房景气指数整体保持平稳，到 9 月份有所回升。从整体来看，2016 年季四度预计国房景气指数或仍然保持平稳的态势，大起大落的可能性不大。

综上所述,2016 年第三季度,经济增速保持稳定,国家经济增长缓中趋稳,固定资产投资及房地产开发投资增速基本保持稳定。在全国房地产市场运行整体稳健,一、二线部分城市房地产市场火热的背景下,部分市场火热的城市纷纷出台政策,抑制房地产市场过快过热发展,但平稳发展与去库存仍然是房地产市场的主流。在此背景下,国房景气指数在 2016 年第三季度整体略有下滑。

虽然受到房地产市场危机的影响,但峨眉山市房地产市场总体上还算平稳。借力于峨眉山市丰富的旅游资源,峨眉山市坚持“旅游兴市、工业强市”发展战略,以“佛教峨眉、武术峨眉、康养峨眉、时尚峨眉”建设为核心,以转变经济发展方式、提高经济发展质量和效益为主线,推进旅游业与经济发展、城市建设、社会建设全面融合,夯实经济社会发展基础,统筹推进经济、政治、文化、社会和生态文明建设,将峨眉山市打造为现代化、国际化、特色化的国际风景旅游城市,全省县级经济小康社会建设的发展典范,力争在“十三五”末经济总量突破 300 亿元,进入全省县级经济 20 强,建成中国国际佛教文化旅游目的地。

③本项目周围环境与设施

本项目位于峨眉山市名山东路 400 号,地处名山东路与佛光南路交汇的十字路口(大转盘处世纪阳光大酒店旁),距峨眉山市商业中心约 1 公里,交通便利。项目周边有沃美购物中心、名山购物广场、大众百货、家家乐连锁超市、欧尚超市等购物商场,但距离较远,另有开发商建设的本项目商业综合体,规划配套有沃尔玛超市、华地世家百货、3D 影院、健身中心、儿童乐园等。人流量及车流量一般,商服繁华度一般。该项目附近有名山东路、佛光南路、东新路等城市主次干道,有 3 路、6 路、8 路、11 路等多路公交车通过该区域,公交便捷度和对外交通便利程度较高;附近有幼儿园、峨眉二小、峨眉二中初中部、峨眉四中,峨眉山市中医院、峨眉妇妇女儿童医院,大佛禅院、文体公园、东湖湿地公园、峨眉山市委、峨眉山市政务中心等公共配套设施,基础设施和公共配套设施完善;本项目邻近大佛禅院旅游区、东湖湿地公园,周边无污染源,周边环境条件较好。

④本项目 SWOT 分析

a\优势及机会

优势: 本项目地处名山东路与佛光南路交汇的十字路口,土地资源较稀缺;本项目属于峨眉山市新老城区交汇区域,且邻近大佛禅院旅游区、东湖湿地公园,周边环境条件较好;本项目物业类型有普通住宅、独立商业体、大型商业综合体、酒店等,产品线丰富;公司有高水平的设计供方资源;股东有一定经济实力。

机会: 峨眉山市坚持“旅游兴市、工业强市”发展战略,以“佛教峨眉、武术峨眉、康养峨眉、时尚峨眉”建设为核心,以转变经济发展方式、提高经济发展质量和效益为主线,推进旅游业与经济发展、城市建设、社会建设全面融合,夯实经济社会发展基础,统筹推进经济、政治、文化、社会和生态文明建设,将峨眉山市打造为现代化、国际化、特色化的国际风景旅游城市,全省县级经济小康社会建设的发展典范,力争在“十三五”末经济总量突破 300 亿元,进入全

省县级经济 20 强，建成中国国际佛教文化旅游目的地；区域其他楼盘缺乏商业综合体配套，没有标杆性项目；区域核心商业的档次不高、规模较小，长期看商业有市场机会及升级要求。

b\劣势及威胁

劣势：本项目属于峨眉山市新老城区交汇区域，距峨眉山市商业中心约 1 公里，作为单个商业综合体，难以提供商业氛围；项目商业体量较大；公司品牌度不高。

威胁：全国未来经济走势放缓，政策有不确定因素；新国五条受挫，前期压抑的购房需求短期内大量释放，未来 1-2 年需求降低；片区 1 公里内竞争楼盘较多，如峨眉印象、乐河国际社区、水晶广场、峨胜·东城国际、康桥水郡等。

(3) 评估方法

本项目对开发产品拟用于销售的项目和开发产品拟用于出租的项目分别估值，然后加总得到整个开发项目的权益价值。对销售项目采用假设开发法评估，对出租项目采用收益法评估。

销售项目假设开发法基本公式：

开发项目权益价值

$$= \text{开发完成后的不动产价值} - \text{后续开发成本\&费用} - \text{投资利息} - \text{销售税费(含土地增值税)} - \text{开发利润}$$

在实际运用基本公式时，采用现金流量折现法分析，投资利息和开发利润以折现率体现，不再单独计算。

出租项目收益法基本公式：

$$P = \sum_{t=1}^m \frac{(CI - CO)_m}{(1+r)^t} + \frac{(CI - CO)_m \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^m} \times \left[1 - \frac{1}{(1+r)^{n-m}} \right]$$

式中：

P，出租项目权益价值	CI，现金流入量，即出租业务租金收入
r，折现率	CO，现金流出量，即后续投资和经营期运营费用
$(CI - CO)_m$ ，净收益	g，稳定经营期净收益增长率
m，预测期期数	n，收益期

(4) 项目预售(预租)情况及销售(出租)预期

①销售项目预售情况

销售项目已获得《商品房预售许可证》(峨眉住建[2015]房预售证第 003、016 号)，根据开发商提供的资料及评估专业人员的核查，截至评估基准日，本项目已经预售面积 60,368.53 m²(其中：普通住宅 43,096.49 m²)，预售收入

48,347.6 万元(其中:普通住宅 13,870.3 万元),已结转营业收入 0 万元,预收款项余额 48,347.6 万元。

预售房屋的销售均价情况:

普通住宅(毛坯房): 3,218.4 元/㎡;

底商及裙楼: : 20,047.2 元/㎡;

独栋商业: 19,803.8 元/㎡。

②出租项目预租情况

商铺: 已签订租赁合同 15,780.00 ㎡(面积测量报告面积为 16,275.43 ㎡),平均租金水平 15.0 元/㎡·月;

车位: 253 个, 暂未定价。

③周边楼盘售价及租金水平

评估专业人员调查了本项目周边类似楼盘的销售情况, 销售均价见下表:

楼盘名称	峨胜·东城国际	康桥水郡二期	乐河Ⅱ·天悦城	河畔明珠	阅彩世界
地理位置	峨眉山市光明大道东段(质监局旁)	峨眉山市胜利镇新东西干道和新南北干道交汇处	峨眉佛光东路168号	峨眉山市东湖湿地公园旁	峨眉山市峨边市水晶国际酒店旁
装修状况	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
普通住宅(元/㎡)	3,680.00	4,400.00	3,760.00	3,600.00	3,500.00
底商及裙楼(元/㎡)	主街15000~18000, 小街9000-11000	主街15000~18000, 小街9000-11000	返租式销售, 均价约3万元/平方米	1-2层连通销售, 均价约13000~14000	临街商铺均价16000~20000
(半)地下停车位(万元/个)	4万元/个				

评估专业人员调查了本项目周边类似楼盘的租赁情况, 租金水平见下表:

楼盘名称	峨眉山水晶广场	佛光南路神龙大酒店旁商铺	阳光装饰城	云海北路商铺	万年西路105号商铺	四星精品艺术酒店	北门桥旁整层办公
地理位置	峨眉山市水体育公园南岸	峨眉山市佛光南路神龙大酒店	峨眉山市胜利镇东盛大街218号(邻近火车站)	峨眉山市云海北路	峨眉山市万年西路105号	峨眉山乐峨路宝马北街交汇	峨眉山北门桥旁
装修状况	简装	简装	简装	简装	简装		
普通住宅(元/㎡·月)							
独立别墅(元/㎡·月)							
TownHouse(元/㎡·月)							
双拼别墅(元/㎡·月)							
叠加式别墅(元/㎡·月)							
空中别墅(元/㎡·月)							
其他非普通住宅(元/㎡·月)							
底商及裙楼(元/㎡·月)	40-50	33.00	35-38	33.00	43.00		
(半)地下停车位(元/车次)							
机械停车位(元/车次)							
停车楼(元/车次)							
车位周转率(次/天)							
独立商业设施(元/㎡·月)							
独立写字楼(元/㎡·月)		5.00				28.00	16.00

本项目和周边楼盘比较分析:

周边楼盘分析					
楼盘名称	峨胜·东城国际	康桥水郡二期	乐河 II·天悦城	河畔明珠	园彩·彩世界
地理位置	峨眉山市光明大道东段(质监局旁)	峨眉山市胜利镇新东西干道和新南北干道交汇处	峨眉佛光东路168号	峨眉山市东湖湿地公园旁	峨眉山市峨眉山市水晶国际酒店旁
项目简介	峨胜·东城国际项目占地约80余亩,集精品住宅、时尚商业、星级酒店、商务办公为一体,以总建面21万㎡城市综合体之态傲踞新城核心区腹地。	康桥水郡二期占地约55亩,总户数645户,由11栋6+1多层洋房和4栋9+1带电梯的多层洋房围合而成,是2011年峨眉市场上为数不多的大型多层社区。项目以板式结构为主,户型面积区间为70平方米-160平方米不等。	乐河 II 天悦城位于东部新区核心地带,项目占地121亩,总建面30万方,总户数2000多户绿化率超过60%共分三期开发。雄踞峨眉河国际水岸第一排,4.5公里滨河公园近在咫尺。	河畔明珠项目占地122亩,位于东部新城核心位置,项目自身拥有2万多平米的配套商业。河畔明珠建筑沿四周围合布局,最大楼间距离达到300多米,部分住宅底层采用架空设计,用于业主休闲娱乐,拥有约80亩景观空间仅供小区业主私家享用。	园彩·彩世界位于峨眉山市城东高端生活区域的核心位置,毗邻800亩东湖湿地公园和水晶城市广场,地理位置优越,周边商场、超市、电影院、银行、医院、学校、农贸市场一应俱全。
占地面积(m ²)	53047	81008.75	80667	81333	14666
建筑面积(m ²)	210000	36427	300000	260000	30092
容积率	3	1.99	3.2	3.2	2.0
绿地率%	30%	40%	60%	30.00%	45%
物业类型	宜居生态地产 综合体	普通住宅	普通住宅	普通住宅	普通住宅
建筑类型	板塔结合 高层	板楼、低层	板塔结合 高层	板塔结合 高层	板楼 多层 小高层 高层
总户数(户)	1155	644	512	2044	362
停车位数量(个)	1788	近300个,车位比约1:0.5	不详	不详	333
开盘时间	2015年12月开盘	2011年11月开盘	2013年10月开盘	2015年9月开盘	2014年12月开盘
交房时间	2017年12月交房	已交房	2015年3月交房	2017年12月交房	2016年8月交房
开发商	四川峨胜房地产开发有限公司	乐山市银丰地产	四川申泰房地产开发有限公司	四川华荣房地产开发有限公司、峨眉山市民生房地产开发有限公司	乐山居者置业有限公司
物业管理公司	峨胜物业	峨眉山市聚友物业管理有限公司	成都恒安五洲物业管理有限公司	不详	乐山悦居物业
与本项目相比	与本项目相当	较本项目稍好	与本项目相当	与本项目相当	较本项目稍差

周边楼盘分析							
楼盘名称	峨眉山水晶广场	佛光南路神龙大酒店旁商铺	阳光装饰城	云海北路商铺	万年西路105号商铺	四星精品艺术酒店	北门桥旁整层办公
地理位置	峨眉山市水沫公园南岸	峨眉山市佛光南路神龙大酒店	峨眉山市胜利镇东盛大街218号(邻近火车站)	峨眉山市云海北路	峨眉山市万年西路105号	峨眉山东峨路宝马北街交汇	峨眉山东北门桥旁
项目简介	存量房出租	存量房出租	存量房出租	存量房出租	存量房出租	存量房出租	存量房出租
与本项目相比	较本项目稍好	较本项目稍好	与本项目相当	与本项目相当	较本项目稍好	较本项目稍差	较本项目稍差

通过对上述楼盘与本项目的比较分析,结合本项目销售价格定位,综合确定:本项目普通住宅未售部分的售价为 3,200 元/㎡,基准日后已售部分均价 3,354 元/㎡,综合单价为 3,263.0 元/㎡;一期商业用房一层未售部分的售价为 16,000 元/㎡,二层未售部分的售价为 8,000 元/㎡,据此计算的一期商业综合单价为 8,810 元/㎡;二期商业用房一层未售部分的售价为 16,000 元/㎡,基准日后已售部分均价 23,125 元/㎡,二层未售部分的售价为 8,000 元/㎡,基准日后已售部分均价 16,357 元/㎡,三层未售部分的售价为 7,200 元/㎡,基准日后已售部分均价 10,627 元/㎡,四、五层未售部分的售价为 5,600 元/㎡,据此计算的二期商业综合单价为 9,837 元/㎡。车库价格:本项目周边在售车库较少,根据评估人员对类似区域车库售价的调查了解,结合本项目区域位置、道路交通状况等因素,综合确定本项目车库售价为 4.0 万元/个。

④房价和租金水平走势分析

2016 年第二季度, GDP 增速基本保持稳定,固定资产投资增速略有回落,开发商资金来源基本稳定,国房景气指数整体有所回升,但季度末受市场的调节,出现小幅下降;预计 2016 年三季度宏观经济整体偏稳,货币政策或“因城施策”,部分城市或因房地产市场发展过热财政政策偏紧;而库存较大的城市仍将保持稳健偏松的货币政策。

2016 年第二季度,随着“营改增”政策的正式实施,以及全国各地围绕“去

库存”为中心,根据自身情况,制定了一系列加快库存消化的措施,各地需求集中释放,推动市场整体高位运行,去存化速度明显加快,库存压力得以缓解。预计 2016 年三季度地方政策仍将持续宽松,各地房地产调控继续“因城施策”政策,根据城市自身房地产市场状况,适时做出调整。

预计 2016 年三季度峨眉山市房地产市场或仍保持在平稳中发展的趋势,成交量在平稳发展中或受市场的调节有所波动,成交价格仍将缓慢平稳上升。

⑤项目收入(包括销售收入和租金收入)

根据项目销售和市场推广计划和房地产市场趋势,预计销售项目在 2019 年 12 月销售完毕,出租项目在 2022 年 12 月达到正常经营期。项目收入预测如下:

项目开发产品销售及租金收入(含税)

		人民币万元							
		截至评估基准日预售收入		预计工程完工日		预计物业售罄日			
		2016/9/30	2017/10/31	2019/12/31		合计			
销售物业									
可销售建筑面积合计(m ²)		60,368.5	18,564.7	25,220.4		104,153.6			
普通住宅(m ²)		43,096.5	598.8	0.0		43,695.3			
非普通住宅小计(m ²)		0.0	0.0	0.0		0.0			
其他类型房地产小计(m ²)		17,272.0	17,965.8	25,220.4		60,458.2			
销售金额合计		41,999.0	24,168.4	18,190.4		84,357.8			
普通住宅		13,027.7	1,038.0	0.0		14,065.7			
非普通住宅		0.0	0.0	0.0		0.0			
其他类型房地产		28,971.3	23,130.4	18,190.4		70,292.1			
出租物业									
		评估基准日	预计工程完工日	出租第1年	出租第2年	出租第3年	出租第4年	出租第5年	出租第6年
		2016/9/30	2017/10/31	2017/12/31	2018/12/31	2019/12/31	2020/12/31	2021/12/31	2022/12/31
独立商业									
可出租面积(m ²)		0.0	0.0	16,275.4	16,275.4	16,275.4	16,275.4	16,275.4	16,275.4
租金收入		0.0	0.0	48.8	293.0	304.7	304.7	316.8	316.8
独立写字楼(酒店)									
可出租面积(m ²)		0.0	0.0	9,644.3	9,644.3	9,644.3	9,644.3	9,644.3	9,644.3
租金收入		0.0	0.0	46.3	277.8	314.8	333.3	364.6	384.8
停车楼									
可出租车位数量(个)		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
租金收入		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
(半)地下停车位									
可出租车位数量(个)		0.0	0.0	253.0	253.0	253.0	253.0	253.0	253.0
租金收入		0.0	0.0	9.3	55.4	110.8	111.1	184.7	184.7
开发产品租金收入合计		0.0	0.0	104.4	626.1	730.3	749.1	866.0	886.3

(5) 后续开发投资估算

后续开发投资包括开发成本和开发费用,根据开发商提供的资料,本项目开发投资总额初始估算为 76,100.0 万元,经调整后的开发投资总额估算为 50,477.3 万元,截至评估基准日已完成 22,696.0 万元。

后续开发投资的有关成本、费用估算如下:

项目开发后续投资成本费用

项目	截至评估基准日已发生	预计工程完工日	人民币万元
			建设期合计
一、用于销售的物业投资			
土地费用	6,665.9	0.0	6,665.9
前(后)期工程费	1,664.0	387.5	2,051.5
基础设施建设费	0.0	1,926.3	1,926.3
建筑安装工程费	8,813.8	18,794.5	27,608.3
公共配套设施费	0.0	0.0	0.0
开发间接费	19.9	57.3	77.2
利息费用	732.0	730.0	1,462.0
Σ(销售物业开发成本)	17,895.6	21,895.6	39,791.3
投资进度(%)	45.0%	55.0%	100.0%
管理费用	1,097.9	1,343.2	2,441.1
销售费用	2,847.9	4,912.9	7,760.8
三项附加税费	240.0	138.1	378.1
土地增值税	1,013.9	675.7	1,689.6
Σ(开发费用&税金及附加)	5,199.7	7,069.9	12,269.6
二、用于出租的物业投资			
土地费用	1,791.9	0.0	1,791.9
前(后)期工程费	447.3	104.2	551.5
基础设施建设费	0.0	517.8	517.8
建筑安装工程费	2,359.1	5,052.1	7,411.2
公共配套设施费	0.0	0.0	0.0
开发间接费	5.4	15.4	20.8
利息费用	196.8	196.2	393.0
Σ(出租物业开发成本)	4,800.3	5,885.7	10,686.1
投资进度(%)	44.9%	55.1%	100.0%
管理费用	295.1	361.1	656.2
销售费用	765.5	200.0	965.5
三项附加税费	0.0	0.0	0.0
Σ(开发费用&税金及附加)	1,060.7	561.1	1,621.7
三、项目投资合计			
Σ	22,696.0	27,781.4	50,477.3
投资进度(%)	45.0%	55.0%	100.0%

(6) 销售项目税金及附加

销售项目涉及的税费包括增值税(简易计税 5%)、城建税(7%)、教育费附加(3%)、地方教育费附加(2%)和土地增值税,如下表:

用于销售的开发产品销售税金及附加

	人民币万元			合计
	截至评估基准日	预计工程完工日	预计物业售罄日	
	2016/9/30	2017/10/31	2019/12/31	
1、增值税	2,000.0	1,150.9	866.2	4,017.0
2、三项附加税费	240.0	138.1	103.9	482.0
3、土地增值税	1,013.9	675.7	12,800.6	14,490.1
合计	3,253.8	1,964.7	13,770.7	18,989.2

(7) 出租项目运营费用

运营费用包括管理费用、维修费用、保险费用、经营税金及附加等。

管理费用:按租金收入的 2%估算。

维修费用:按租金收入的 2%估算。

保险费用：按房屋重置成本的 0.2%估算。

增值税及附加税费：包括增值税(简易计税 5%)、城建税(7%)、教育费附加(3%)、地方教育费附加(2%)。

用于出租的开发产品运营费用

	人民币万元							
	评估基准日	预计工程完工日	出租第1年	出租第2年	出租第3年	出租第4年	出租第5年	出租第6年
	2016/9/30	2017/10/31	2017/12/31	2018/12/31	2019/12/31	2020/12/31	2021/12/31	2022/12/31
一、管理费用	0.0	0.0	2.1	12.5	14.6	15.0	17.3	17.7
二、维修费用	0.0	0.0	2.1	12.5	14.6	15.0	17.3	17.7
三、房屋保险费	0.0	0.0	3.6	21.4	21.4	21.4	21.4	21.4
四、经营税金及附加	0.0	0.0	18.4	110.2	127.7	130.8	150.4	153.8
增值税	0.0	0.0	5.0	29.8	34.8	35.7	41.2	42.2
三项附加税费	0.0	0.0	0.6	3.6	4.2	4.3	4.9	5.1
房产税	0.0	0.0	11.9	71.6	83.5	85.6	99.0	101.3
土地使用税	0.0	0.0	0.9	5.3	5.3	5.3	5.3	5.3
五、经营期运营费用合计	0.0	0.0	26.1	156.6	178.3	182.2	206.5	210.7

(8) 销售项目权益估值

①销售项目投资资本净现金流量

用于销售的项目投资资本现金流量

项目	人民币万元				合计	%销售额
	截至评估基准日已发生	预计工程完工日	预计物业售罄日			
	2016/9/30	2017/10/31	2019/12/31			
	0月	13月	26月			
	0.00年	1.08年	2.17年			
一、现金流入	41,999.0	24,168.4	18,190.4		84,357.8	
二、现金流出	24,363.2	29,386.4	29,716.0		83,465.6	
土地费用	6,665.9	0.0	0.0		6,665.9	7.9%
前(后)期工程费	1,664.0	387.5	0.0		2,051.5	2.4%
基础设施建设费	0.0	1,926.3	0.0		1,926.3	2.3%
建筑安装工程费	8,813.8	18,794.5	0.0		27,608.3	32.7%
公共配套设施费	0.0	0.0	0.0		0.0	0.0%
开发间接费	19.9	57.3	0.0		77.2	0.1%
管理费用	1,097.9	1,343.2	16.0		2,457.1	2.9%
销售费用	2,847.9	4,912.9	15,929.3		23,690.1	28.1%
增值税	2,000.0	1,150.9	866.2		4,017.0	4.8%
城建税、(地方)教育费附加	240.0	138.1	103.9		482.0	0.6%
土地增值税	1,013.9	675.7	12,800.6		14,490.1	17.2%
三、税前投资资本现金流量	17,635.8	-5,218.0	-11,525.6		892.2	

②折现率

与税前投资资本现金流量相对应的折现率(r)为税前加权平均资本成本(BTWACC)与开发项目特定风险之和，计算公式为：

$$r = \text{BTWACC} = W_e \times K_e \times \frac{1}{(1 - T)} + W_d \times K_d + r_c$$

式中： W_e ，项目权益资本权重； W_d ，项目债务资本权重； K_e ，权益资本成本； K_d ，债务资本成本； T ，所得税率 25%； r_c ，开发项目特定风险

——资本权重

根据国发〔2015〕51号《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》，对于房地产开发项目，保障性住房和普通商品住房项目维持 20%项目资本金不变，其他项目资本金由 30%调整为 25%。根据本项目实际情况，确定本项目资本金比例为 25%、债务资本比例为 75%。

——资本成本

根据相关统计资料，房地产开发项目债务资本的平均成本为 10%。

根据资本市场房地产板块相关指数统计,房地产开发项目权益资产要求的必要报酬率为 16%。

——开发项目特定风险调整

a\自然风险。自然风险系诸如地震、洪水、风暴、火灾等造成的房地产破坏和损害而形成的风险。本项目位于峨眉山市城区,相关自然风险较小。

b\政策风险。政策风险主要来自国家的宏观经济政策和房地产方面政策的变革,以及国家和房地产方面法律法规等变动形成的风险。本项目正处于开发中后期阶段,期间房地产政策变化可能性较大,因此对房地产政策影响敏感度较高。

c\市场风险。市场风险是由房地产市场运行状况的不确定因素引起的。

本项目位于峨眉山市区,该区域内除本项目外,该区域内已开盘的物业有峨眉印象、乐河国际社区、水晶广场、峨胜·东城国际、康桥水郡等。它们与本项目相比,有些物业在地理位置、规模、品牌、公共配套设施、价格等方面较有优势,且本项目的商业体量大,这些因素的存在将使本项目面临较大的价格竞争压力及营销压力。

d\内部管理风险。由于房地产开发企业内部管理水平等问题,影响到企业的预期收益,从而形成经营管理风险。比如由于企业财务管理混乱,造成资金周转缓慢;施工管理不善,延误了工期。本项目内部管理正常,经营管理风险较小。

e\融资风险。本项目投入自有资金 5,000 万元、向银行借款 12,000 万元,剩余部分由预售补充,本项目在开发期的第 3 年资金需求量将达到峰值,一旦销售计划未能如期完成,本项目将可能面临较为严重的资金短缺,从而给开发带来较大的资金压力。

通过对上述风险的分析以及开发商采取的风险对策,确定本项目特定风险(r_c)为 3%。

③销售项目权益估值

将项目投资资本现金流量折现并求和,即得到项目权益价值为 28,828 万元。

(9) 出租项目权益估值

①出租项目投资资本净现金流量

用于出租的项目投资资本现金流量

	人民币万元							
	评估基准日	预计工程完工日	出租第1年	出租第2年	出租第3年	出租第4年	出租第5年	出租第6年
	2016/9/30	2017/10/31	2017/12/31	2018/12/31	2019/12/31	2020/12/31	2021/12/31	2022/12/31
	0.00年	1.08年	0.17年	1.00年	1.00年	1.00年	1.00年	1.00年
一、现金流入	0.0	0.0	104.4	626.1	730.3	749.1	866.0	886.3
二、现金流出	5,664.2	6,250.5	30.4	156.6	178.3	182.2	206.5	210.7
土地费用	1,791.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
前(后)期工程费	447.3	104.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
基础设施建设费	0.0	517.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
建筑安装工程费	2,359.1	5,052.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
公共配套设施费	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
开发间接费	5.4	15.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
管理费用	295.1	361.1	4.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
销售费用	765.5	200.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
经营期运营费用	0.0	0.0	26.1	156.6	178.3	182.2	206.5	210.7
三、税前现金流(净收益)	-5,664.2	-6,250.5	74.0	469.5	552.0	566.9	659.6	675.6

预测期后的净收益增长率：2%

②收益期

本项目的建筑物剩余经济寿命超过土地使用权剩余期限,本次评估以较短者的土地使用权剩余期限作为收益期。土地使用权终止日期为2054年12月19日,收益期为37.13年。

收益期结束时的建筑物价值折现到评估基准日的价值很小,对估值结果不产生重大影响,本次评估不予以考虑。

③折现率

本次评估采用累加法来确定折现率,即以无风险利率加上风险调整值作为折现率。无风险利率是指将资金投资于某一项没有任何风险的投资对象所能得到的利息率,通常选取适当期的国债到期收益率作为无风险利率;风险调整值应为承担额外风险所要求的补偿,并根据评估对象及其所在地区、行业、市场等存在的风险来确定。

国际上,无风险利率通常选用10年期政府债券到期收益率代替。根据WIND资讯,2016年9月30日,10年期国债到期收益率为3.9162%。

根据中国房地产投资回报率调查报告,西南地区商业房地产投资市场静态租赁回报率为3.4%、长期租赁回报率为4.7%,5年租赁后转售回报率为7.9%。

本次评估对象的收益年限较长,故取其无风险利率为4.00%(取整)。

评估人员根据评估对象及其所在地区、行业、市场等存在的风险,综合分析确定取其风险调整值为3%。

综合上述分析,本次评估确定其折现率为:折现率=无风险利率+风险调整值=7%。

④出租项目权益估值

将项目净收益折现并求和,即得到项目权益价值为3,534万元。

(10) 估值结果汇总

将销售项目估值结果和出租项目估值结果汇总，即得到本项目权益价值。开发商持有本项目权益 100%，则开发商的权益价值为 32,362 万元。本开发项目相关会计科目(资产类)估值结果如下：

物业类型	估值结果
用于销售的物业估值结果	28,828.0
用于出租的物业估值结果	3,534.0
合计	32,362.0

会计科目	账面值	评估值	增减值	增值率
预付款项中的预付工程款	0.0	0.0	0.0	0.0%
存货中的房地产开发成本	22,696.0	32,362.0	9,666.0	42.6%
开发项目权益价值合计	22,696.0	32,362.0	9,666.0	42.6%

(六) 固定资产——机器设备

1、种类及账面金额

机器设备类固定资产主要为电子设备、办公家具，账面价值4.94万元。其中：

电子设备43台套，账面原价10.08万元、账面净值4.94万元，减值准备0.00万元，账面价值4.94万元。

2、机器设备核实情况

(1) 总体情况

电子设备主要分布于万年华地办公区域内，分布集中，设备总体状况良好，使用正常。

(2) 资产特点

电子设备为电子设备、办公家具43台套，于2014-2015年购进，正常使用中。

(3) 日常维护和管理制度

万年华地的电子设备由设备使用人员进行管理、维护。

(4) 账面原价构成情况

设备的账面原价由设备购置价、运杂费等构成。

万年华地系营改增一般纳税人，设备账面原价中不含增值税进项税额。

(5) 折旧及计提减值准备政策

折旧政策：按年限法折旧，其中：电子设备及办公家具5年。

3、关键性评估假设

(1) 继续使用假设

假设评估对象在原地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。

4、评估方法选择

根据《资产评估准则——机器设备》，以及评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，确定本项目机器设备采用成本法评估。

5、成本法具体运用

成本法是指在资产继续使用前提下，从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。基本公式：

评估值 = 重置成本 × 成新率

(1) 重置成本的确定

电子设备价值量较小,不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低,参照现行市场购置价格确定重置成本。

(2) 成新率的确定

采用年限法确定其成新率。

成新率= (1-已使用年限/经济使用年限) ×100%

6、评估结果

金额单位:人民币万元

类别	账面原价	账面净值	减值准备	账面值	重置成本	评估值	增值率%
电子设备	10.08	4.94	0	4.94	9.37	6.14	24.25
合计	10.08	4.94	0	4.94	9.37	6.14	24.25

增减值情况及原因分析:

机器设备类固定资产评估值6.14万元,较账面值4.94万元增值1.20万元,增值率24.25%。主要原因:

电子设备重置成本较账面原价减值0.72万元,减值率7.11%,原因为:受技术进步和市场竞争影响设备购置价下降,从而导致重置成本减值。电子设备评估值较账面值增值1.20万元,增值率24.25%,主要原因是评估确定的经济使用年限高于企业计提折旧的年限。

(十)典型设备评估案例

案例一:创维电视KDL-55W800B (评估明细表,表4-6-4序44)

1、设备概况

屏幕尺寸: 55英寸
产品定位: 全高清电视, LED电视
网络电视HDMI接口: 4*HDMI
分辨率: 1080P (1920*1080)
背光灯类型: LED发光二极管
面板类型: VA软屏
图像技术: 迅锐图像处理引擎PRO
屏幕比例: 16:9

2、评估值计算

(1)重置成本的确定

该设备因价值量较小且不需安装或由供货商负责安装,其重置成本由设备购置价、运杂费等含增值税构成,计算公式如下:

重置成本=设备购置价+运杂费

经查询该设备在评估基准日的价格信息及经销市场的售价,确定其市场购置价为5499元,不含税价为:

重置成本=5499/1.17≈4700.00元

(2)成新率的确定

该设备于2014年7月投入使用，至评估基准日已使用了约1.2年，设备的经济寿命年限为5年，则

$$\begin{aligned}\text{年限成新率} &= (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\% \\ &= (1 - 1.2 / 5) \times 100\% \\ &\approx 76\%\end{aligned}$$

(3)评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= 4700 \times 76\% \\ &\approx 3,572 \text{元}\end{aligned}$$

(七)其他无形资产

1、内容及账面金额

其他无形资产为外购的计算机软件，原始入账金额43.40万元、摊余价值40.20万元、未计提减值准备、账面值40.20万元。

2、核实情况

无形资产摊销及计提减值准备政策：对其他无形资产，按有效使用年限平均摊销，每年度对无形资产进行全面检查，存在减值迹象的，应当估计其可收回金额；可收回金额的计量结果表明，无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

评估人员核对有关会计记录和必要的原始凭证，了解其原始发生额、经济业务内容、摊销期限及摊销情况。经核实，万年华地申报的其他无形资产均为近年购买，按10年进行摊销，摊销年限符合会计准则，摊销金额合理。

3、评估方法

对于外购的软件，以评估基准日的市场价格确定评估值。

4、评估结果

其他无形资产评估值为42万元，较账面值40.20万元增值1.80万元，增值率4.49%，增值原因是外购办公软件评估基准日的市场价格高于摊销后账面成本。

(八)应付票据

1、种类及账面金额

应付票据账面值人民币303.52万元，全部为银行承兑汇票。

2、核实情况

对应付票据的种类、号数、出票日期、到期日、票面金额和收款人以及付款日期和金额等,同时查验了相关交易合同,为银行承兑无息票据,核实情况如下:

金额单位:人民币万元

序号	户名(结算对象)	发生日期	到期日	票面利率%	账面值
1	贵阳银行股份有限公司成都分行	2016.8.24	2017.2.24	无	303.52
	合计				303.52

3、评估方法及结果

按核实后的账面值作为评估值,评估值303.52万元,较账面值无增减值。

(九)应付及预收款项

1、主要业务内容及账面金额

(1)预收账款:主要业务内容为预收房款,账面值41,835.15万元。

(2)其他应付款:主要业务内容为应付四川省工业设备安装公司、峨眉山万年实业有限公司、四川华易建设有限公司、各商户等工程保证金、商铺定金、应付零星费用,发生时间在2015年~2016年,账面值5,466.07万元。

2、核实情况

(1)预收款项

评估人员选择重点明细项目,查阅了购房合同,抽查有关会计凭证,判断预收款项的真实性,为预收房款。

(2)其他应付款

评估人员查阅了大额应付款项发生的合同、协议等重要资料,并抽查有关会计凭证;并选择重点明细项目实施了函证程序,无法函证的实施替代程序;对涉及长期未付挂账项目,进行了专项调查分析,并核查有无其他或有负债与债权事项。其他应付款核实结果如下:主要为主要业务内容为应付四川省工业设备安装公司、峨眉山万年实业有限公司、四川华易建设有限公司、各商户等工程保证金、商铺定金、应付零星费用,发生时间在2015年~2016年,属于万年华地在评估目的实现后需实际承担的负债项目

3、评估方法及结果

以核实后的账面值作为评估值。评估结果为5,466.07万元,无增减值。

(十)应交税费

1、内容及账面金额

应交税费包括预缴的营业税、增值税、土地增值税、城建税、教育费附加等,账面值-3,028.52万元。

2、税项

税种	计税依据	税率
增值税	应税销售收入	11%
土地增值税	转让房地产取得的收入减除法定扣除项目金额后的增值额	四级超率累进税率
所得税	应纳税所得额	25%
城建税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%

3、核实情况

评估人员了解了企业的税负政策，查阅了相关会计凭证、纳税申报表，查验了应交税费的上期末交数、本期应交数、已交数和期末未交数，对借方余额的形成原因进行了了解。核实结果如下：

应交税费属于万年华地可抵扣的预缴税款，应交税费包括预缴的营业税、增值税、土地增值税、城建税、教育费附加等，账面值计算无误。

4、评估方法及结果

应交税费属于万年华地在评估目的实现后可抵扣的预缴税款，以核实后的账面值作为评估值。评估结果为-3,028.52万元，无评估增减值。

(十一)长期借款

1、长期借款基本情况

金额单位：人民币万元

放款银行或机构名称	发生日期	到期日	月利率%	币种	外币金额	账面值
贵阳银行股份有限公司成都分行	2015.12.28	2018.12.28	0.59%	人民币		12,000.00

2、核实情况

评估人员根据申报的评估明细表，查阅了相关总账、明细账、必要的会计凭证、借款合同等资料，并利用了审计机构的函证结果。经核实，上述借款为万年华地向贵阳商业银行成都分行借款。截至评估基准日，长期借款最近一期利息已计提或支付，已获复函认可。

3、评估方法及结果

本次评估按核实后的金额作为评估值。

经上述评估，长期借款评估值为12,000.00万元，较账面值无增减。

六、评估结论

采用资产基础法评估，万年华地资产账面值70,626.90万元、评估值80,249.30万元、评估增值9,622.40万元、增值率13.62%，负债账面值57,137.05万元、评估值57,137.05万元、无增减值，股东全部权益账面值13,489.85万元、评估值23,112.25万元，评估增值9,622.40万元，增值率71.33%。

资产评估结果汇总表					
评估基准日：2016年9月30日					
被评估单位：峨眉山万年华地财富置业有限公司				人民币万元	
项目	账面值	评估值	增减值	增值率%	
	A	B	C=B-A	D=C/A×100	
1	流动资产	70,581.76	80,201.85	9,620.09	13.63
2	非流动资产	45.14	47.45	2.31	5.12
	其中：固定资产	4.94	5.45	0.51	10.32
	无形资产	40.20	42.00	1.80	4.48
3	资产总计	70,626.90	80,249.30	9,622.40	13.62
4	流动负债	45,137.05	45,137.05	-	-
5	非流动负债	12,000.00	12,000.00	-	-
6	负债合计	57,137.05	57,137.05	-	-
7	股东权益	13,489.85	23,112.25	9,622.40	71.33

七、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情况

万年华地的股东全部权益账面值13,489.85万元、评估值23,112.25万元，评估增值9,622.40万元，增值率71.33%。

(二)评估结论与账面价值比较变动原因

本次评估增值主要为开发成本评估增值。

1.开发成本

开发成本账面值22,695.95万元，评估值32,362.00万元，较账面值增值9,666.05万元，增值率42.59%。增值原因为万年华地财富广场主体工程已完工约90%，在评估基准日已实现的预售价格较高，从而导致生产成本评估增值。

2、机器设备

机器设备类固定资产评估值6.14万元，较账面值4.94万元增值1.20万元，增值率24.25%。主要原因：

电子设备重置成本较账面原价减值0.72万元，减值率7.11%，原因为：受技术进步和市场竞争影响设备购置价下降，从而导致重置成本减值。电子设备评估值较账面值增值1.20万元，增值率24.25%，主要原因是电子设备、办公家具的使用年限高于企业计提折旧的年限。

3、其他无形资产

无形资产评估值为42万元,较账面值40.20万元增值1.80万元,增值率4.49%,增值原因是外购办公软件评估基准日的市场价格高于摊销后账面成本。

附件：企业关于进行资产评估有关事项的说明

本说明由委托方峨眉山旅游股份有限公司和被评估单位峨眉山万年实业有限公司编写，原件附后。