

山东高速投资发展有限公司拟转让  
山东高速火山岛（漳州）置业有限公司  
部分股权项目  
资产评估报告书

鲁道勤评报字(2017)第 0101 号

山东道勤资产评估有限公司

二〇一七年一月二十日

# 目 录

注册资产评估师声明.....	2
评估报告摘要.....	3
评估报告正文.....	5
一、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者.....	5
二、评估目的.....	11
三、评估对象和评估范围.....	11
四、价值类型及其定义.....	12
五、评估基准日.....	12
六、评估依据.....	12
七、评估方法.....	15
八、评估程序实施过程和情况.....	21
九、评估假设.....	22
十、评估结论.....	24
十一、特别事项说明.....	25
十二、评估报告使用限制说明.....	25
十三、评估报告日.....	26
评估报告附件.....	27

## 注册资产评估师声明

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

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

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

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

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

六、注册评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

## 评估报告摘要

### 重要提示

本摘要内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告正文。

山东道勤资产评估有限公司接受山东高速投资发展有限公司委托，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，按照必要的评估程序，对山东高速火山岛（漳州）置业有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

**评估目的：**根据山东高速股份有限公司2016年05月16日总经理办公会议纪要，山东高速投资发展有限公司拟转让其所持山东高速火山岛（漳州）置业有限公司的51%股权。为此山东高速投资发展有限公司委托山东道勤资产评估有限公司对该经济行为所涉及的山东高速火山岛（漳州）置业有限公司股东全部权益价值进行评估，以便为上述事宜提供价值参考。

**评估对象：**山东高速火山岛（漳州）置业有限公司股东全部权益价值。

**评估范围：**山东高速火山岛（漳州）置业有限公司截止2016年11月30日经审计后的全部资产和负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产和长期待摊费用，总资产账面价值为250.18万元；负债为流动负债，总负债账面价值为1,189.58万元；净资产账面价值-939.40万元。

委托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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了XYZH/2017JNA30007号无保留意见审计报告。

评估基准日：2016年11月30日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：山东高速火山岛（漳州）置业有限公司评估基准日总资产评估价值为251.62万元，总负债评估价值为1,189.58万元，净资产评估价值为-937.96万元。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日2016年11月30日起一年有效。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

山东高速投资发展有限公司拟转让  
山东高速火山岛（漳州）置业有限公司  
部分股权项目

评估报告正文

鲁道勤评报字(2017)第 0101 号

山东高速投资发展有限公司：

山东道勤资产评估有限公司接受贵公司的委托，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，对山东高速投资发展有限公司拟转让其所持山东高速火山岛（漳州）置业有限公司 51%股权而涉及的山东高速火山岛（漳州）置业有限公司股东全部权益于 2016 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为山东高速投资发展有限公司，被评估单位为山东高速火山岛（漳州）置业有限公司。

(一)委托方概况

企业名称：山东高速投资发展有限公司

统一社会信用代码：91371200676808018B

住所：莱芜市雪野旅游区软件园

法定代表人：王云泉

注册资本：肆拾亿元整

成立日期：2008 年 06 月 13 日

经营范围：以企业自有资金对房地产业、基础设施建设产业、环保产业、文化教育产业、医疗产业、能源产业进行投资（未经金融监

管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；物业管理服务；房屋出租；经济信息咨询服务（不含投资、担保、理财等咨询业务）；建设工程监理；建筑设备租赁；广告设计、制作、发布（媒体广告除外）；建设材料、花卉、苗木的销售；园林绿化工程施工；旅游景点开发；房地产开发与经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

## （二）被评估单位简介

### 1. 公司简况

企业名称：山东高速火山岛（漳州）置业有限公司

统一社会信用代码：91350623095306407N

住所：福建省漳州市漳浦县前亭镇

法定代表人：徐峰

注册资本：壹仟万圆整

成立日期：2014年03月25日

公司类型：有限责任公司

营业期限：2014年03月25日至2024年03月24日

经营范围：房地产开发经营；建筑工程、园林绿化工程、市政工程施工；物业服务；对房地产业的投资；社会经济咨询服务（不含金融、证券、期货投资咨询及中介）；广告设计、制作、发布。（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. 公司股权结构及变更情况

山东高速火山岛（漳州）置业有限公司系由漳浦县工商行政管理局批准，由山东高速投资发展有限公司、漳浦县三星旅业发展有限公司于2014年03月25日共同出资成立，注册资本为1000万元，实收资本1000万元，其中山东高速投资发展有限公司出资510万元，占注册资本的51%；漳浦县三星旅业发展有限公司出资490万元，占注册资本的49%。本次出资已经漳州信源有限责任会计师事务所审验并出具了漳信会内验字[2014]第015号《验资报告》。

截至评估基准日，山东高速火山岛（漳州）置业有限公司的股东及股权状况如下：

股东姓名（名称）	认缴出资	出资方式	出资比例
山东高速投资发展有限公司	510万元	货币	51%
漳浦县三星旅业发展有限公司	490万元	货币	49%
合计	1000万元		100%

### 3. 公司产权和经营管理结构

公司采取董事会领导下的总经理负责制，下设行政部、财务部、工程部、开发营销部、采购部五个部门。

### 4. 历史年度财务状况与经营业绩

被评估单位评估基准日及前两年资产负债表如下：

#### 基准日及前两年资产负债表

金额单位：人民币元

项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年11月30日
流动资产	106,877,111.36	2,457,750.29	604,993.22
固定资产	827,934.55	649,499.30	458,026.87
在建工程	162,640.00	0.00	0.00
长期待摊费用	1,780,000.00	1,602,000.00	1,438,833.33
资产总计	109,647,685.91	4,709,249.59	2,501,853.42
流动负债	106,477,888.89	11,854,756.65	11,895,786.86
非流动负债	0.00	0.00	0.00
负债合计	106,477,888.89	11,854,756.65	11,895,786.86
所有者权益	3,169,797.02	-7,145,507.06	-9,393,933.44

被评估单位评估基准日当期及前两年利润表如下：

#### 基准日及前两年利润表

金额单位：人民币元

项目	2014年	2015年	2016年1-11月
一、营业收入	0.00	0.00	0.00
减：营业成本	0.00	0.00	0.00
营业税金及附加	0.00	0.00	0.00
销售费用	0.00	0.00	0.00
管理费用	470,777.90	4,888,754.37	2,249,610.29
财务费用	6,359,425.08	5,426,549.71	-1,183.91



项目	2014年	2015年	2016年1-11月
资产减值损失	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	-6,830,202.98	-10,315,304.08	-2,248,426.38
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00
三、利润总额	-6,830,202.98	-10,315,304.08	-2,248,426.38
减：所得税费用	0.00	0.00	0.00
四、净利润	-6,830,202.98	-10,315,304.08	-2,248,426.38

被评估单位评估基准日的会计报表已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了XYZH/2017JNA30007号无保留意见审计报告。

#### 5. 执行的主要会计政策及税项

(1) 财务报表的编制基础：公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的41项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定编制。

(2) 会计期间：公司的会计期间为公历1月1日至12月31日。

(3) 记账本位币：公司采用人民币为记账本位币。

(4) 应收款项坏账准备

公司将下列情形作为应收款项坏账损失确认标准：债务单位撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重自然灾害等导致停产而在可预见的时间内无法偿付债务等；债务单位逾期未履行偿债义务超过三年；其他确凿证据表明确实无法收回或收回的可能性不大。

对可能发生的坏账损失采用备抵法核算，年末单独或按组合进行减值测试，计提坏账准备，计入当期损益。对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，经公司按规定程序批准后作为坏账损失，冲销提取的坏账准备。

#### ① 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额超过超过 30,000,000.00 元
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备

### ②按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据	
账龄组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	按账龄分析法计提坏账准备

采用账龄分析法的应收款项坏账准备计提比例如下：

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
3 年以内	不计提	不计提
3-4 年	60.00	不计提
4 年以上	100.00	100.00

### ③单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	单项金额不重大且按照组合计提坏账准备不能反映其风险特征的应收款项
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备

### (5) 固定资产

公司固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本公司、且其成本能够可靠计量时予以确认。本公司固定资产包括运输设备、办公设备等。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，本公司对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法。本公司固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下：

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	运输设备	4	5.00	23.75
2	办公设备	5-8 年	5.00	11.88-19.00

本公司于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

#### （6）长期待摊费用

公司的长期待摊费用为租赁房屋装修费。该费用在受益期内平均摊销，摊销年限为 10 年。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

#### （7）职工薪酬

本公司职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利和辞退福利。

短期薪酬主要包括职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤，短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬等。在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利主要包括基本养老保险费、失业保险等，按照公司承担的风险和义务，分类为设定提存计划、设定受益计划。对于设定提存计划在根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。本公司目前不存在设定受益计划。

辞退福利是由于辞退员工产生，在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益，其中对超过一年予以支付的补偿款，按折现率折现后计入当期损益。

#### （8）主要税种及税率

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%

## 6. 委托方与被评估单位之间的关系

委托方---山东高速投资发展有限公司拟转让所持有的被评估单位---山东高速火山岛（漳州）置业有限公司 51%股权。

### （三）业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方、被评估单位和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

## 二、评估目的

根据山东高速股份有限公司 2016 年 05 月 16 日总经理办公会议纪要，山东高速投资发展有限公司拟转让其所持山东高速火山岛（漳州）置业有限公司的 51%股权。为此山东高速投资发展有限公司委托山东道勤资产评估有限公司对该经济行为所涉及的山东高速火山岛（漳州）置业有限公司股东全部权益价值进行评估，以便为上述事宜提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

根据评估目的，评估对象是山东高速火山岛（漳州）置业有限公司股东全部权益价值。

### （二）评估范围

评估范围：山东高速火山岛（漳州）置业有限公司截止 2016 年 11 月 30 日经审计后的全部资产和负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产和长期待摊费用，总资产账面价值为 250.18 万元；负债为流动负债，总负债账面价值为 1,189.58 万元；净资产账面价值-939.40 万元。

委托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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经信永中和

会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了 XYZH/2017JNA30007 号无保留意见审计报告。

委托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。

#### 四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方，在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

#### 五、评估基准日

根据资产评估业务约定书之约定，本次评估的评估基准日为 2016 年 11 月 30 日。

以 2016 年 11 月 30 日作为评估基准日，主要是根据委托方实现经济行为的需要由委托方确定的。

由于资产评估是对某一时点的资产及负债状况提出价值结论，评估基准日与评估目的的计划实现日较接近，评估基准日前后没有可导致被评估资产价值发生重大变化的影响因素。

本次评估的取价标准均为评估基准日有效的价格或执行的标准。

#### 六、评估依据

##### （一）经济行为依据

山东高速股份有限公司 2016 年 05 月 16 日总经理办公会议纪要。

##### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过);

3. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);

4. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

5. 《中华人民共和国企业国有资产法》(中华人民共和国第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议于2008年10月28日通过);

6. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号);

7. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会第12号);

8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号);

9. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);

10. 《关于印发〈国有资产评估管理办法实施细则〉的通知》(国资办发[1992]36号);

11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号);

12. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);

13. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号);

14. 《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);

### (三) 评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20号);

2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20号);

3. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);

4. 《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189号）；
5. 《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）；
6. 《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189号）；
7. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
8. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
9. 《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）；
10. 《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230号）；
11. 《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230号）；
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230号）；
13. 《资产评估准则——利用专家工作》（中评协〔2012〕244号）；
14. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248号）。

#### （四）权属依据

1. 机动车行驶证；
2. 设备购置发票等其他有关产权证明。

#### （五）取价依据

1. 商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》；
2. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170号）；
3. 《机电产品报价手册》（2016年）；
4. 企业提供的以前年度的财务报表、有关协议、合同书、发票等财务资料；
5. 评估人员市场询价价格信息；
6. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
7. 与此次资产评估有关的其他资料。

#### （六）其他参考依据

1. 被评估单位提供的资产清单和评估申报表；
2. 信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的XYZH/2017JNA30007号无保留意见审计报告。

## 七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

《资产评估准则——企业价值》规定，注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件分析，采用市场法的前提条件是存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。由于我国产权交易市场发育不尽完全，类似交易的可比案例来源较少，故不适用可比交易案例法；被评估单位与同行业上市公司业务结构、经营模式、资产规模上差异较大，故不适用上市公司比较法。因此，本次评估不宜采用市场法。

由于企业尚未开展业务，未来收益及收益期均存在不确定性，本次评估不宜采用收益法进行评估。



故本次评估选用的评估方法为资产基础法。

资产基础法思路下评估方法如下：

### 1. 流动资产

评估范围内的流动资产主要包括：货币资金、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产。

(1) 货币资金，包括现金、银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2) 各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。经核实，未发现确凿证据证明不能收回的款项，故以核实后的账面余额确认为评估值

(3) 预付账款，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

### 2. 机器设备

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。对于车辆，按照评估基准日的二手市场价格，采用市场法进行评估。

#### (1) 成本法

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

##### 1) 重置全价的确定

对于需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、安装工程费、建设工程前期及其他费用和资金成本等；对于不需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价和运杂费。同时，根据“财税〔2008〕170号”文件规定，对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，设备重置全价应该扣除相应的增值税。设备重置全价计算公式如下：

需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本-设备购置价中可抵扣的增值税和运费中可抵扣的增值税

不需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费-设备购置价中可抵扣的增值税和运费中可抵扣的增值税

### ①设备购置费

对于大型关键设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

### ②运杂费

设备运杂费依据设备生产厂家与设备安装地的距离、以及设备运输方式进行计算，具体计算公式为：

设备运杂费=设备购置费×运杂费率

根据卖方报价条件，若报价中含运杂费，则不再计取，若报价中不含运杂费，则根据设备生产销售企业与各设备使用单位的运距、设备体积大小、设备的重量、价值(贵重、价低)以及所用交通工具等因素视具体情况综合确定。

### ③安装工程费

如果设备基础是独立的，或与建筑物密不可分，设备基础费在房屋建筑物类资产评估中考虑，其余情形的设备基础费在设备安装工程费中考虑。

根据卖方报价条件，若报价中含安装工程费，则不再计取，若报价中不含安装工程费，则根据预决算资料统计实际安装调试费用，剔除其中非正常因素造成的不合理费用，合理确定。没有预决算资料的，根据企业实际的安装工程费支出，并参考相同用途类似设备安装工程费率水平，经综合测算后合理确定。

#### ④前期及其他费用

前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。主要包括建设单位管理费、勘察设计费、可行性研究费、环境影响评价费、工程招投标代理服务费、工程建设监理费等。

#### ⑤资金成本

资金成本按照被评估单位建设项目的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以设备购置价、运杂费、安装工程费、前期及其他费用等费用总和为基数按照资金均匀投入计取。

#### ⑥可抵扣的增值税

根据“财税〔2008〕170号”及“财税〔2013〕106号”文件规定，对于符合增值税抵扣条件的设备，计算出可抵扣的增值税。

#### 2)成新率的确定

通过对设备(仪器)使用情况(工作环境、保养、外观、开机率、完好率的现场考察，查阅必要的设备(仪器)运行、事故、检修、性能考核等记录进行修正后予以确定。

①对于机器设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘查了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

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

②对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。计算公式如下：

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

③对于车辆，主要依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

使用年限成新率=(规定使用年限-已使用年限)/规定使用年限×100%

行驶里程成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程×100%

其次，通过现场勘察得到观察法成新率。

最后，将使用年限法成新率和行驶里程法成新率两者当中的孰低者，与观察法成新率进行平均，形成综合成新率，即：

综合成新率=MIN(年限法成新率，行驶里程法成新率)×50%+观察法成新率×50%

### 3) 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

#### (2) 市场法

对于车辆，按照评估基准日的二手市场价格，采用市场法进行评估。

1) 搜集交易实例，具体包括：交易双方情况及交易目的、交易实例车辆状况、交易价格、交易日期、付款方式等。

2) 按照交易实例与评估对象车辆相类似、交易日期与评估基准日相近、交易价格为正常价格或可修正为正常价格的原则，从以上搜集的交易实例中选取3个可比实例(指用作比较参照的交易实例)。

3) 建立价格可比基础，即对可比实例的成交价格进行换算处理，建立价格可比基础，统一其表达方式和内涵。

#### 4) 车辆可使用年限修正

主要考虑评估对象与可比实例在剩余使用年限上的优劣进行增价(或减价)修正。

#### 5) 车辆静态性能修正

主要考虑评估对象与可比实例在车价整体、车身表面、座椅、内饰、指示灯、轮胎等静态性能方面的优劣进行增价(或减价)修正。

#### 6) 车辆动态性能修正

主要考虑评估对象与可比实例在点火、怠速、加速过程、运行等动态性能方面的优劣进行增价(或减价)修正。

#### 7) 车辆交易日期修正

可比实例的成交价格是其成交日期的价格，而要求评估的评估对象的价格是评估基准日时的价格，如果成交日期与评估基准日不同，车辆的市场状况可能发生了变化，价格就有可能不同。交易日期修正就是将可比实例在其成交日期时的价格调整为评估基准日时的价格。

#### 8) 车辆交易情况修正

是指排除掉交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差。

#### 9) 确定比准价格

选取的多个可比实例的成交价格经过上述各种修正后，根据具体情况计算求出一个综合结果，作为比准价格。

#### 10) 确定评估对象的评估值

由于本次车辆处置的交易费用由买方单独承担，所以本次评估对象的评估值中不包含交易费用

### 3. 长期待摊费用

评估人员调查了解了长期待摊费用发生的原因，查阅了长期待摊费用的记账凭证和相关合同等资料，通过查阅相关合同、款项支付凭证等资料进行核实。了解长期待摊费用的入账和期末计价方法，摊销方法及期限等财务资料，确认其摊余价值合理、准确。长期待摊费用以核实无误后的账面价值作为评估值。

### 4. 负债

负债为流动负债，流动负债具体包括应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以被评估单位实际应承担的负债确定评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2016年12月26日至2017年01月20日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

### （一）接受委托

2016年12月26日，我公司与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

### （二）前期准备

接受委托后，山东道勤资产评估有限公司成立了资产评估项目组，拟定了相应的评估计划，确定了该项目的总负责人。

### （三）现场调查

评估人员于2016年12月27日至2017年01月06日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实。

#### （1）指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”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填报的资产评估申报表

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“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

#### （3）现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项

资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

#### (4) 补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，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实物资产产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

#### (四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

#### (五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成评估报告草稿。

#### (六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见，根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

### 九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

#### (一) 一般假设

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

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

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

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

## （二）特殊假设

1. 假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

3. 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

4. 假设评估基准日后被评估单位的产品或服务保持目前的市场竞争态势；

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字注册资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。



### 十、评估结论

经资产基础法，山东高速火山岛（漳州）置业有限公司评估基准日总资产账面价值为 250.18 万元，评估价值为 251.62 万元，评估增值 1.44 万元，增值率 0.58%；总负债账面价值为 1,189.58 万元，评估价值为 1,189.58 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 -939.40 万元，评估价值为 -937.96 万元，评估增值 1.44 万元，增值率为 0.15%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

#### 资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 11 月 30 日

项 目	金额单位：人民币万元				
	账面价值	调整后账面价	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D	E=D-C	F=E/C×100%
1 流动资产	60.50	60.50	60.50	-	-
2 非流动资产	189.68	189.68	191.12	1.44	0.76
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-	-
7 投资性房地产	-	-	-	-	-
8 固定资产	45.80	45.80	47.24	1.44	3.14
9 在建工程	-	-	-	-	-
10 工程物资	-	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-	-
14 无形资产	-	-	-	-	-
15 开发支出	-	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-	-
17 长期待摊费用	143.88	143.88	143.88	-	-
18 递延所得税资产	-	-	-	-	-
19 其他非流动资产	-	-	-	-	-
20 资产总计	250.18	250.18	251.62	1.44	0.58
21 流动负债	1,189.58	1,189.58	1,189.5	-	-
22 非流动负债	-	-	-	-	-
23 负债合计	1,189.58	1,189.58	1,189.58	-	-
24 净资产（所有者权益）	-939.40	-939.40	-937.96	1.44	0.15

## 十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

### （一）产权瑕疵事项

截止评估报告日，本报告未发现产权瑕疵事项。

### （二）抵押担保事项

截止评估报告日，本报告未发现抵押担保事项。

（三）本次评估引用了信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 XYZH/2017JNA30007 号审计报告，其审计结论是无保留意见，本次评估资产账面值是审计后账面数。

（四）评估结论是山东道勤资产评估有限公司出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

（五）本次评估未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（六）无评估程序受到限制的事项。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

（三）本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于

公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(四)本评估报告经注册资产评估师签字、评估机构盖章、国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用；

(五)本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年；超过一年，需重新进行资产评估。若市场条件或资产状况发生重大变化时，评估结论失效。

### 十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2017 年 01 月 20 日。

山东道勤资产评估有限公司



评估机构法定代表人：



中国注册资产评估师：



中国注册资产评估师：



二〇一七年一月二十日

## 评估报告附件

- 附件一、经济行为文件；
- 附件二、被评估单位审计报告；
- 附件三、委托方和被评估单位法人营业执照复印件；
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件五、签字注册资产评估师的承诺函；
- 附件六、营业执照副本复印件；
- 附件七、资产评估资格证书复印件；
- 附件八、评估人员资格证书复印件。

# 资产评估结果汇总表

评估基准日：2016年11月30日

被评估单位（或者产权持有单位）：山东高速火山岛（漳州）置业有限公司

表1  
金额单位：人民币万元

项 目	A		B		C		D		E=D-C		F=E/C×100%	
	审计前账面价值	审计后账面价值	调整前账面价值	调整后账面价值	评估价值	增减值	评估价值	增减值	评估价值	增减值	增值率%	
1 流动资产												
2 非流动资产												
3 其中：可供出售金融资产		60.50		60.50			60.50					
4 持有至到期投资												
5 长期应收款												
6 长期股权投资		189.68		189.68			191.12					
7 投资性房地产												
8 固定资产												
9 在建工程		45.80		45.80			47.24					3.14
10 工程物资												
11 固定资产清理												
12 生产性生物资产												
13 油气资产												
14 无形资产												
15 开发支出												
16 商誉												
17 长期待摊费用												
18 递延所得税资产		143.88		143.88			143.88					
19 其他非流动资产												
20 资产总计		250.18		250.18			251.62					
21 流动负债		1,189.58		1,189.58			1,189.58					
22 非流动负债												
23 负债合计		1,189.58		1,189.58			1,189.58					
24 净资产（所有者权益）		-939.40		-939.40			-937.96					0.15

评估机构：山东道勤资产评估有限公司

法定代表人：

项目负责人：

签字注册资产评估师：



# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2016年11月30日

被评估单位（或者产权持有单位）：山东高速火山岛（漳州）置业有限公司

表2

序号	科目名称	账面价值	调整后账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	604,993.22	604,993.22	604,993.22	-	-
2	货币资金	286,779.15	286,779.15	286,779.15	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-	-
6	预付款项	-	-	-	-	-
7	应收利息	165,631.01	165,631.01	165,631.01	-	-
8	应收股利	-	-	-	-	-
9	其他应收款	-	-	-	-	-
10	存货	152,583.06	152,583.06	152,583.06	-	-
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	-
12	其他流动资产	-	-	-	-	-
13	二、非流动资产合计	1,896,860.20	1,896,860.20	1,911,213.93	14,353.73	0.76
14	可供出售金融资产	-	-	-	-	-
15	持有至到期投资	-	-	-	-	-
16	长期应收款	-	-	-	-	-
17	长期股权投资	-	-	-	-	-
18	投资性房地产	-	-	-	-	-
19	固定资产	-	-	-	-	-
20	在建工程	458,026.87	458,026.87	472,380.60	14,353.73	3.13
21	工程物资	-	-	-	-	-
22	固定资产清理	-	-	-	-	-
23	生产性生物资产	-	-	-	-	-
24	油气资产	-	-	-	-	-
25	无形资产	-	-	-	-	-
26	开发支出	-	-	-	-	-
27	商誉	-	-	-	-	-
28	长期待摊费用	-	-	-	-	-
29	递延所得税资产	1,438,833.33	1,438,833.33	1,438,833.33	-	-
30	其他非流动资产	-	-	-	-	-
31	三、资产总计	2,501,853.42	2,501,853.42	2,516,207.15	14,353.73	0.57







# 货币资金评估汇总表

评估基准日：2016年11月30日

被评估单位（或者产权持有单位）：山东高速火山岛（漳州）置业有限公司		表3-1					
编号	科目名称	账面价值	调整后账面价值	评估价值	增减值	增值率%	金额单位：人民币元
3-1-1	现金	130,146.09	130,146.09	130,146.09	-	-	备注
3-1-2	银行存款	156,633.06	156,633.06	156,633.06	-	-	
3-1-3	其他货币资金	-	-	-	-	-	
合 计		286,779.15	286,779.15	286,779.15	-	-	

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：蔡魏华  
填表日期：2016年12月27日

评估人员：甄平 辛民

# 货币资金—现金评估明细表

评估基准日：2016年11月30日

被评估单位（或者产权持有单位）：		山东高速火山岛（漳州）置业有限公司				表3-1-1					
序号	存放部门（单位）	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	调整后账面价值	评估价值	增减值	增值率%	金额单位：人民币元	备注
1	财务部门	人民币			130,146.09	130,146.09	130,146.09	-	-		
合 计					130,146.09	130,146.09	130,146.09	-	-		

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：蔡魏华  
填表日期：2016年12月27日

评估人员：甄平  
辛民

## 货币资金—银行存款评估明细表

评估基准日：2016年11月30日

被评估单位（或者产权持有单位）：山东高速火山岛（漳州）置业有限公司

被评估单位（或者产权持有单位）		开户银行		账号	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	调整后账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
序号	名称	名称	名称										
1	中国银行漳浦支行		405269670239	人民币				138,522.02	138,522.02	138,522.02	-	-	
2	农业银行漳浦前亭分理处		13641401040002433	人民币				18,111.04	18,111.04	18,111.04	-	-	
合 计								156,633.06	156,633.06	156,633.06	-	-	

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：蔡魏华  
 填表日期：2016年12月27日

评估人员：巩平 辛民

表3-1-2  
金额单位：人民币元

# 预付账款评估明细表

评估基准日：2016年11月30日

被评估单位（或者产权持有单位）：山东高速火山岛（漳州）置业有限公司  
 收款单位名称(结算对象)：罗永超、陈文超、张思禄

表3-5  
金额单位：人民币元

序号	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	调整后账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	房租	2016/11/21	1年以内	165,631.01	165,631.01	165,631.01	-	-	
合计									
减：预付账款坏账准备									
合计				165,631.01	165,631.01	165,631.01			
合计				165,631.01	165,631.01	165,631.01			

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：蔡魏华  
 填表日期：2016年12月27日  
 评估人员：甄平 辛民





# 固定资产评估汇总表

评估基准日：2016年11月30日

被评估单位（或者产权持有单位）：山东高速火山岛（漳州）置业有限公司

编号	科目名称	账面价值		调整后账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	设备类合计	923,433.00	458,026.87	923,433.00	458,026.87	495,010.00	472,380.60	-428,423.00	14,353.73	-46.39	3.13
4-6-4	固定资产-机器设备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-5	固定资产-车辆	818,947.00	380,923.14	818,947.00	380,923.14	423,200.00	423,200.00	-395,747.00	42,276.86	-48.32	11.10
4-6-6	固定资产-电子设备	104,486.00	77,103.73	104,486.00	77,103.73	71,810.00	49,180.60	-32,676.00	-27,923.13	-31.27	-36.22
4-6-7	固定资产-土地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	固定资产合计	923,433.00	458,026.87	923,433.00	458,026.87	495,010.00	472,380.60	-428,423.00	14,353.73	-46.39	3.13
	减：固定资产减值准备										
	固定资产合计	923,433.00	458,026.87	923,433.00	458,026.87	495,010.00	472,380.60	-428,423.00	14,353.73	-46.39	3.13

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：蔡魏华  
 填表日期：2016年12月27日

评估人员：巩平 辛民

表4-6  
 金额单位：人民币元

## 固定资产—车辆评估明细表

评估基准日: 2016年11月30日

被评估单位(或者产权持有单位): 山东高速火山岛(漳州)置业有限公司

表4-6-5

序号	车辆牌号	车辆名称及规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	已行驶里程(公里)	账面价值		调整后账面价值		评估价值		增值率%	备注			
									原值	净值	原值	净值	原值	成新率%			净值		
1	闽EK558	美国福特雷FWD3564CC	美国进口	辆	1	2014-09-14	2014-09-14	37694	503,683.12	234,128.45	503,683.12	234,128.45	257,800.00		257,800.00	10.11			
2	闽EKB161	上海别克SGM6531UA AAA	上汽通用	辆	1	2014-09-17	2014-09-17	41810	315,263.88	146,794.69	315,263.88	146,794.69	165,400.00		165,400.00	12.67			
		合计																	
		减: 车辆减值准备																	
		合计										818,947.00	380,923.14	818,947.00	380,923.14	423,200.00	423,200.00	11.10	
		被评估单位(或者产权持有单位) 填表人: 蔡魏华																	
		填表日期: 2016年12月27日																	
		评估人员: 巩平																	
		辛民																	



# 固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2016年11月30日

被评估单位（或资产持有单位）：山东高速火山岛（漳州）置业有限公司

表4-6-6

金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		调整后账面价值		评估价值		增值率 %	备注	
									原值	净值	原值	净值	原值	成新率 %			净值
1	110001	复印机	佳能image rumer	佳能有限公司	台	1	2014-09-26	2014-09-26	5,650.00	4,196.34	5,650.00	4,196.34	4,600.00	64	2,944.00	-29.84	
2	110002	投影仪	明基MX-600	明基电通股份有限公司	台	1	2014-09-26	2014-09-26	3,599.00	2,673.00	3,599.00	2,673.00	2,820.00	64	1,804.80	-32.48	
3	110003	笔记本电脑	宏基acer MS2360	宏基电通股份有限公司	台	1	2014-09-26	2014-09-26	4,800.00	3,565.00	4,800.00	3,565.00	3,160.00	64	2,022.40	-43.27	
4	110006	笔记本电脑	联想ThinkPad Nsw X1 Carbon	联想集团有限公司	台	1	2014-11-10	2014-11-10	10,497.00	7,900.01	10,497.00	7,900.01	8,890.00	67	5,956.30	-24.60	
5	110007	交换机	艾泰	广东艾泰	台	1	2014-12-10	2014-12-10	7,400.00	5,715.71	7,400.00	5,715.71	3,850.00	76	2,926.00	-48.81	
6	110008	电脑	宏基acer p209HQL	宏基股份有限公司	台	1	2014-09-26	2014-09-26	3,650.00	2,710.88	3,650.00	2,710.88	2,350.00	64	1,504.00	-44.52	
7	110009	电脑	宏基acer p209HQL	宏基股份有限公司	台	1	2014-09-26	2014-09-26	3,650.00	2,710.88	3,650.00	2,710.88	2,350.00	64	1,504.00	-44.52	
8	110010	电脑	宏基acer p209HQL	宏基股份有限公司	台	1	2014-09-26	2014-09-26	3,650.00	2,710.88	3,650.00	2,710.88	2,350.00	64	1,504.00	-44.52	
9	110011	电脑	宏基acer p209HQL	宏基股份有限公司	台	1	2014-09-26	2014-09-26	3,650.00	2,710.88	3,650.00	2,710.88	2,350.00	64	1,504.00	-44.52	
10	110012	电脑	宏基acer p209HQL	宏基股份有限公司	台	1	2014-09-26	2014-09-26	3,650.00	2,710.88	3,650.00	2,710.88	2,350.00	64	1,504.00	-44.52	
11	110013	电脑	宏基acer p209HQL	宏基股份有限公司	台	1	2014-09-26	2014-09-26	3,650.00	2,710.88	3,650.00	2,710.88	2,350.00	64	1,504.00	-44.52	
12	110014	电脑	宏基acer p209HQL	宏基股份有限公司	台	1	2014-09-26	2014-09-26	3,650.00	2,710.88	3,650.00	2,710.88	2,350.00	64	1,504.00	-44.52	
13	110015	电脑	宏基acer p209HQL	宏基股份有限公司	台	1	2014-09-26	2014-09-26	3,650.00	2,710.88	3,650.00	2,710.88	2,350.00	64	1,504.00	-44.52	
14	110016	电脑	宏基acer p209HQL	宏基股份有限公司	台	1	2014-09-26	2014-09-26	3,650.00	2,710.88	3,650.00	2,710.88	2,350.00	64	1,504.00	-44.52	
15	110017	电脑	宏基acer p209HQL	宏基股份有限公司	台	1	2014-09-26	2014-09-26	3,650.00	2,710.88	3,650.00	2,710.88	2,350.00	64	1,504.00	-44.52	
16	110018	电脑	宏基acer p209HQL	宏基股份有限公司	台	1	2014-09-26	2014-09-26	3,650.00	2,710.88	3,650.00	2,710.88	2,350.00	64	1,504.00	-44.52	
17	110019	电脑	宏基acer p209HQL	宏基股份有限公司	台	1	2014-09-26	2014-09-26	3,650.00	2,710.88	3,650.00	2,710.88	2,350.00	64	1,504.00	-44.52	
18	0501020001	传真机	FAX-2890	兄弟科技股份有限公司	台	1	2015-01-01	2015-01-01	1,750.00	1,368.96	1,750.00	1,368.96	1,200.00	69	828.00	-39.52	
19	07050001	书柜	厦门静道	厦门静道	套	1	2015-03-31	2015-03-31	1,380.00	943.00	1,380.00	943.00	920.00	80	736.00	-21.95	
20	07020001	办公桌	厦门静道	厦门静道	套	1	2015-03-31	2015-03-31	2,800.00	1,913.40	2,800.00	1,913.40	2,050.00	80	1,640.00	-14.29	
21	07030001	办公椅	厦门静道	厦门静道	套	1	2015-03-31	2015-03-31	1,480.00	1,011.40	1,480.00	1,011.40	1,010.00	80	808.00	-20.11	
22	0501050001	保险柜	万盾SY12021261	万盾集团有限公司	台	1	2015-04-01	2015-04-01	2,800.00	1,957.73	2,800.00	1,957.73	2,090.00	80	1,672.00	-14.59	
23	050401050001	笔记本电脑	戴尔210-ACRD	戴尔(中国)有限公司	台	1	2015-05-11	2015-05-11	9,850.00	7,042.72	9,850.00	7,042.72	7,660.00	75	5,745.00	-18.43	
24	050401050002	台式电脑	宏基acer p209HQL	宏基股份有限公司	台	1	2015-05-11	2015-05-11	3,650.00	2,609.78	3,650.00	2,609.78	2,350.00	75	1,762.50	-32.47	
25	050401040001	电脑	宏基acer p209HQL	宏基股份有限公司	台	1	2015-06-08	2015-06-08	3,950.00	2,886.82	3,950.00	2,886.82	2,350.00	76	1,786.00	-38.13	
26	050404010001	打印机	epson L313	爱普生(中国)有限公司	台	1	2015-06-08	2015-06-08	1,080.00	789.30	1,080.00	789.30	660.00	76	501.60	-36.45	
合计									104,486.00	77,103.73	104,486.00	77,103.73	71,810.00		49,180.60	-36.22	
减：电子设备减值准备																	
合计									104,486.00	77,103.73	104,486.00	77,103.73	71,810.00		49,180.60	-36.22	

被评估单位（或资产持有单位）填表人：蔡魏华  
填表日期：2016年12月27日

评估人员：况平 辛民







# 应交税费评估明细表

评估基准日：2016年11月30日

表5-7  
金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：山东高速火山岛（漳州）置业有限公司

序号	征税机关	发生日期	税费种类	账面价值	调整后账面价值	评估价值	备注
1	漳浦县地方税务局佛昙分局	2016/11/30	应交个人所得税	199.75	199.75	199.75	
合 计				199.75	199.75	199.75	

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：蔡魏华

填表日期：2016年12月27日

评估人员：巩平

辛民

## 其他应付款评估明细表

评估基准日：2016年11月30日

被评估单位（或者产权持有单位）：山东高速火山岛（漳州）置业有限公司							表5-10 金额单位：人民币元	
序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	调整后账面价值	评估价值	备注	
1	山东高速投资发展有限公司	2015/8/25	借款利息	11,829,777.78	11,829,777.78	11,829,777.78		
2	李洁如	2016/11/30	个人所得税	10.02	10.02	10.02		
3	黄秀群	2016/11/30	个人所得税	80.04	80.04	80.04		
4	魏珊玲	2016/11/30	个人所得税	80.04	80.04	80.04		
合 计				11,829,947.88	11,829,947.88	11,829,947.88		

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：蔡魏华  
填表日期：2016年12月27日

评估人员：巩平 辛民

# 山东高速股份有限公司

## 总经理办公会议纪要

第 98 次

(2016) 纪要 29 号

---

2016 年 5 月 16 日，王志斌总经理在 22 楼会议室主持召开办公会议，听取了投资开发部、投资公司和福建公司关于转让山东高速火山岛(漳州)置业有限公司（以下简称“火山岛公司”）51% 股权情况的汇报，研究确定了有关事项。纪要如下：

根据集团公司亏损企业治理和清理三级以下企业的要求，结合火山岛项目因客观原因已终止的实际情况，会议同意投资公司转让其持有的火山岛公司 51% 股权。

会议要求，投资开发部牵头，投资公司和福建公司具体推进，尽快将转让事宜报请集团公司审批。

出席：赵增生、伊继军、王云泉、张宜人、刘甲荣、马骏、张晓冰、张世春、张震，赵凤金、隋荣昌、黄泽红、黄晓芸、王

洪涛、秦波、王小蕾、郭玉波、郭洪、于国良、陈传刚。

缺席：罗楚良（请假），高帅（请假）。

列席：陈鹏，丁长海。

---

分送：投资公司，信息管理中心、总部各部室。

---

山东高速股份有限公司

2016年5月19日印发

---



山东高速火山岛（漳州）置业有限公司  
2016年1-11月、2015年度、2014年3月25日（公  
司成立日）至2014年12月31日止期间  
审计报告

索引	页码
审计报告	
公司财务报告	
— 资产负债表	1-2
— 利润表	3
— 现金流量表	4
— 所有者权益变动表	5-7
— 财务报表附注	8-35

## 山东省注册会计师行业报告防伪页

报告标题: 山东高速火山岛(漳州)置业有限公司专项审计报告  
报告文号: XYZH/2017JNA30007  
客户名称: 山东高速投资发展有限公司  
报告时间: 2017-01-10  
签字注册会计师: 王贡勇 (CPA: 370100340020)  
张秀芹 (CPA: 110001580116)



1092017050002399432  
报告文号: XYZH/2017JNA30007

事务所名称: 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)  
事务所电话: 010-65542288  
传真:  
通讯地址:  
电子邮件: wangna\_jn@shinewing.com

防伪查询网址: <http://www.sdcpacpvfw.cn> (防伪报备栏目) 查询

信永中和  
ShineWing

信永中和会计师事务所

ShineWing  
certified public accountants

北京市东城区朝阳门北大街  
8号富华大厦A座9层

9/F, Block A, Fu Hua Mansion,  
No. 8, Chaoyangmen Beidajie,  
Dongcheng District, Beijing,  
100027, P.R.China

联系电话: +86(010)6554 2288  
telephone: +86(010)6554 2288

传真: +86(010)6554 7190  
facsimile: +86(010)6554 7190



## 审计报告

XYZH/2017JNA30007

山东高速火山岛（漳州）置业有限公司全体股东：

我们审计了后附的山东高速火山岛（漳州）置业有限公司（以下简称火山岛公司）财务报表，包括 2016 年 11 月 30 日、2015 年 12 月 31 日和 2014 年 12 月 31 日的资产负债表，2016 年 1-11 月、2015 年度、2014 年 3 月 25 日（公司成立日）至 2014 年 12 月 31 日止期间的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

### 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是火山岛公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、 审计意见

我们认为，火山岛公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了火山岛公司 2016 年 11 月 30 日、2015 年 12 月 31 日和 2014 年 12 月 31 日的财务状况以及 2016 年 1-11 月、2015 年度、2014 年 3 月 25 日（公司成立日）至 2014 年 12 月 31 日止期间的经营成果和现金流量。

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)



中国 北京

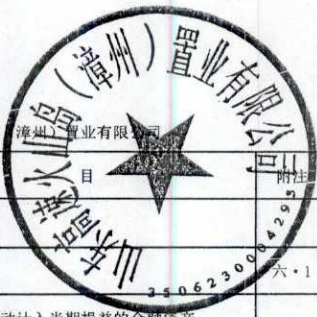
中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇一七年一月十日



公司资产负债表

编制单位：山东高速火山岛

单位：人民币元

项 目	附注	2016年11月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	六·1	286,779.15	1,919,998.99	6,354,611.92
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
应收票据				
应收账款				
预付款项	六·2	165,631.01	265,147.32	56,000.44
应收利息				
应收股利				
其他应收款	六·3	152,583.06	249,974.98	100,453,300.00
存货	六·4		22,629.00	13,199.00
划分为持有待售的资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
<b>流动资产合计</b>		<b>604,993.22</b>	<b>2,457,750.29</b>	<b>106,877,111.36</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	六·5	458,026.87	649,499.30	827,934.55
在建工程				162,640.00
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	六·6	1,438,833.33	1,602,000.00	1,780,000.00
递延所得税资产				
其他非流动资产				
<b>非流动资产合计</b>		<b>1,896,860.20</b>	<b>2,251,499.30</b>	<b>2,770,574.55</b>
<b>资产总计</b>		<b>2,501,853.42</b>	<b>4,709,249.59</b>	<b>109,647,685.91</b>

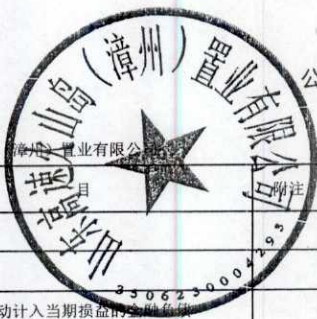


主管会计工作负责人：

蔡魏华

会计机构负责人：

张成



公司资产负债表(续)

编制单位: 山东高速火山岛

置业有限公司

单位: 人民币元

项		2016年11月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
<b>流动负债:</b>				
短期借款				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
应付票据				
应付账款				89,000.00
预收款项				
应付职工薪酬	六·7	65,639.23	10,777.83	
应交税费	六·8	199.75	11,394.45	
应付利息				
应付股利				
其他应付款	六·9	11,829,947.88	11,832,584.37	106,388,888.89
划分为持有待售的负债				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
<b>流动负债合计</b>		<b>11,895,786.86</b>	<b>11,854,756.65</b>	<b>106,477,888.89</b>
<b>非流动负债:</b>				
长期借款				
应付债券				
其中: 优先股				
永续债				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
专项应付款				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
<b>非流动负债合计</b>				
<b>负债合计</b>		<b>11,895,786.86</b>	<b>11,854,756.65</b>	<b>106,477,888.89</b>
<b>所有者权益:</b>				
实收资本	六·10	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
其他权益工具				
其中: 优先股				
永续债				
资本公积				
减: 库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积				
未分配利润	六·11	-19,393,933.44	-17,145,507.06	-6,830,202.98
<b>股东权益合计</b>		<b>-9,393,933.44</b>	<b>-7,145,507.06</b>	<b>3,169,797.02</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>2,501,853.42</b>	<b>4,709,249.59</b>	<b>109,647,685.91</b>



主管会计工作负责人: 蔡宝华

会计机构负责人: 张斌



公司利润表

编制单位：山东高速火山湖(漳州)置业有限公司

单位：人民币元

	附注	2016年1-11月	2015年度	2014年3月25日(公司成立日)至2014年12月31日止期间
一、营业收入				
减：营业成本				
营业税金及附加				
销售费用				
管理费用	六·12	2,249,610.29	4,888,754.37	470,777.90
财务费用	六·13	-1,183.91	5,426,549.71	6,359,425.08
资产减值损失				
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)				
投资收益(损失以“-”号填列)				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		-2,248,426.38	-10,315,304.08	-6,830,202.98
加：营业外收入				
其中：非流动资产处置利得				
减：营业外支出				
其中：非流动资产处置损失				
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-2,248,426.38	-10,315,304.08	-6,830,202.98
减：所得税费用				
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		-2,248,426.38	-10,315,304.08	-6,830,202.98
五、其他综合收益的税后净额				
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益				
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动				
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益				
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
2.可供出售金融资产公允价值变动损益				
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
4.现金流量套期损益的有效部分				
5.外币财务报表折算差额				
6.其他				
六、综合收益总额		-2,248,426.38	-10,315,304.08	-6,830,202.98
七、每股收益				
(一)基本每股收益				
(二)稀释每股收益				



主管会计工作负责人：蔡魏华

会计机构负责人：张成

公司现金流量表

编制单位：山东高速火山岛（漳州）置业有限公司

单位：人民币元

项	2016年1-11月	2015年度	2014年3月25日（公司成立日）至2014年12月31日止期间
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	97,869.93	17,022.37	30,844.71
经营活动现金流入小计	97,869.93	17,022.37	30,844.71
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金	858,296.71	1,701,816.01	
支付的各项税费			
支付其他与经营活动有关的现金	872,793.06	2,632,079.29	927,899.79
经营活动现金流出小计	1,731,089.77	4,333,895.30	927,899.79
经营活动产生的现金流量净额	-1,633,219.84	-4,316,872.93	-897,055.08
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		100,000,000.00	
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		100,000,000.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		117,740.00	102,748,333.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		117,740.00	102,748,333.00
投资活动产生的现金流量净额		99,882,260.00	-102,748,333.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			10,000,000.00
取得借款收到的现金			100,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			110,000,000.00
偿还债务支付的现金		100,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		100,000,000.00	
筹资活动产生的现金流量净额		-100,000,000.00	110,000,000.00
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-1,633,219.84	-4,434,612.93	6,354,611.92
加：期初现金及现金等价物余额	1,919,998.99	6,354,611.92	
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	286,779.15	1,919,998.99	6,354,611.92



主管会计工作负责人：蔡魏年

会计机构负责人：张成



# 所有者权益变动表

编制单位：山东高速火山岩（漳州）置业有限公司

单位：人民币元

	2016年1-11月										
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	10,000,000.00									-17,145,507.06	-7,145,507.06
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	10,000,000.00									-17,145,507.06	-7,145,507.06
三、本年年增减变动金额（减少以“-”号填列）										-2,248,426.38	-2,248,426.38
（一）综合收益总额										-2,248,426.38	-2,248,426.38
（二）股东投入和减少资本											
1. 股东投入普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入股东权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对股东的分配											
3. 其他											
（四）股东权益内部结转											
1. 资本公积转增股本											
2. 盈余公积转增股本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
（五）专项储备											
1. 本年提取											
2. 本年使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	10,000,000.00									-19,393,933.44	-9,393,933.44



会计机构负责人：  
*张成*

主管会计工作负责人：  
*蔡魏华*

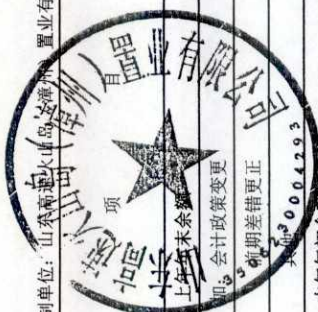
法定代表人：  
**徐峰**  
3506230004295

# 所有者权益变动表

编制单位：山东莱钢日照置业发展有限公司

单位：人民币元

	2015年度							所有者权益合计		
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备		盈余公积	未分配利润
		优先股	永续债							
一、上年年末余额	10,000,000.00								-6,830,202.98	3,169,797.02
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	10,000,000.00								-6,830,202.98	3,169,797.02
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）									-10,315,304.08	-10,315,304.08
（一）综合收益总额									-10,315,304.08	-10,315,304.08
（二）股东投入和减少资本										
1. 股东投入普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入股东权益的金额										
4. 其他										
（三）利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对股东的分配										
3. 其他										
（四）股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（五）专项储备										
1. 本年提取										
2. 本年使用										
（六）其他										
四、本年年末余额	10,000,000.00								-17,145,507.06	-7,145,507.06



主管会计工作负责人：蔡魏华

会计机构负责人：张斌

# 所有者权益变动表

单位：人民币元

编制单位：山东泰山矿业集团有限公司		2014年3月25日（公司成立日）至2014年12月31日止期间									
		实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
			优先股	永续债							
一、上年年末余额											10,440,468.69
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额											
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	10,000,000.00										3,169,797.02
（一）综合收益总额											
（二）股东投入和减少资本	10,000,000.00										
1. 股东投入普通股	10,000,000.00										
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对股东的分配											
3. 其他											
（四）股东权益内部结转											
1. 资本公积转增股本											
2. 盈余公积转增股本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
（五）专项储备											
1. 本年提取											
2. 本年使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	10,000,000.00										3,169,797.02



张斌

会计机构负责人：

蔡婉华

主管会计工作负责人：



## 一、 公司的基本情况

山东高速火山岛（漳州）置业有限公司（以下简称公司或本公司）系由山东高速投资发展有限公司（以下简称投资发展）和漳浦县三星旅业发展有限公司（以下简称三星旅业）于2014年3月25日在福建省漳州市注册成立的有限责任公司。本公司经批准的经营期限为10年，注册资本为1000万元，其中投资发展持股51%，三星旅业持股49%。

本公司注册资本1000万元由投资发展和三星旅业以现金出资方式向本公司出资。其中投资发展出资510万元，三星旅业出资490万元，此次出资业经漳州信源有限责任会计师事务所审验并于2014年5月20日出具漳信会内验字[2014]第015号验资报告。

住所：福建省漳州市漳浦县前亭镇

法定代表人：徐峰

经营范围：房地产开发经营；建筑工程、园林绿化工程、市政工程施工；物业服务；对房地产业的投资；社会经济咨询服务（不包含金融、证券、期货投资咨询及中介）；广告设计、制作、发布。（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）

## 二、 合并财务报表范围

本公司目前为单体公司，无对外投资行为，无子公司和其他组成单位，目前无需编制合并财务报表。

## 三、 财务报表的编制基础

### 1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定，并基于本附注“四、重要会计政策及会计估计”所述会计政策和会计估计编制。

### 2. 持续经营

本公司能够获得股东的各种支持，有足够的财务资源支持，公司自本报告期末至少12个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

#### 四、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计包括营业周期、应收款项坏账准备的确认和计量、发出存货计量、固定资产分类及折旧方法、收入确认和计量、成本费用的确认和计量等。

##### 1. 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

##### 2. 会计期间

本公司的会计期间为公历1月1日至12月31日。

##### 3. 营业周期

本公司的营业周期为12个月，以每年1月1日至12月31日视为一个营业周期，并以该营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

##### 4. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

##### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司作为合并方，在同一控制下企业合并中取得的资产和负债，在合并日按被合并方在最终控制方合并报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在非同一控制下企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而支付的现金或非现金资产、发行或承担的负债、发行的权益性证券等的公允价值以及在企业合并中发生的各项直接相关费用之和（通过多次交易分步实现的企业合并，其合并成本为每一单项交易的成本之和）。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对合并中取得的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值、以及合并对价的非现金资产或发行的权益性证券等的公允价值进行复核，经复核后，合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，将其差额计入合并当期营业外收入。

## 山东高速火山岛（漳州）置业有限公司财务报表附注

2014年3月25日（公司成立日）至2016年11月30日

（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

### 6. 合并财务报表的编制方法

本公司将所有控制的子公司及结构化主体纳入合并财务报表范围。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

合并范围内的所有重大内部交易、往来余额及未实现利润在合并报表编制时予以抵销。子公司的所有者权益中不属于母公司的份额以及当期净损益、其他综合收益及综合收益总额中属于少数股东权益的份额，分别在合并财务报表“少数股东权益、少数股东损益、归属于少数股东的其他综合收益及归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，其经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对上年财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，编制合并报表时，视同最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整，在编制比较报表时，以不早于本公司和被合并方同处于最终控制方的控制之下的时点为限，将被合并方的有关资产、负债并入本公司合并财务报表的比较报表中，并将合并而增加的净资产在比较报表中调整所有者权益项下的相关项目。为避免对被合并方净资产的价值进行重复计算，本公司在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与本公司和被合并方处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他净资产变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益和当期损益。

对于非同一控制下企业合并取得子公司，经营成果和现金流量自本公司取得控制权之日起纳入合并财务报表。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，编制合并报表时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；与其相关的购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他所有者权益变动，在购买日所属当期转为投资损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

本公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算

## 山东高速火山岛（漳州）置业有限公司财务报表附注

2014年3月25日（公司成立日）至2016年11月30日

（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

的净资产份额之间的差额，调整资本溢价或股本溢价，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资损益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资损益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，如果处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的投资损益。

### 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

本公司的合营安排包括共同经营和合营企业。对于共同经营项目，本公司作为共同经营中的合营方确认单独持有的资产和承担的负债，以及按份额确认持有的资产和承担的负债，根据相关约定单独或按份额确认相关的收入和费用。与共同经营发生购买、销售不构成业务的资产交易的，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。

### 8. 现金及现金等价物

本公司现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限不超过3个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

### 9. 外币业务和外币财务报表折算

#### (1) 外币交易

本公司外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币金额。于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。

## （2） 外币财务报表的折算

外币资产负债表中资产、负债类项目采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”外，均按业务发生时的即期汇率折算；利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，在其他综合收益项目中列示。外币现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

## 10. 金融资产和金融负债

本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

### （1） 金融资产

#### 1) 金融资产分类、确认依据和计量方法

本公司按投资目的和经济实质对拥有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、应收款项及可供出售金融资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。本公司将满足下列条件之一的金融资产归类为交易性金融资产：取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。本公司将只有符合下列条件之一的金融工具，才可在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：该指定可以消除或明显减少由于该金融工具的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。本公司目前无该类金融资产。对此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。公允价值变动计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资损益，同时调整公允价值变动损益。



## 山东高速火山岛（漳州）置业有限公司财务报表附注

2014年3月25日（公司成立日）至2016年11月30日

（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。持有至到期投资采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失，均计入当期损益。

应收款项，是指在活跃市场中没有报价，回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失，均计入当期损益。

可供出售金融资产，是指初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及未被划分为其他类的金融资产。这类资产中，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按成本进行后续计量；其他存在活跃市场报价或虽没有活跃市场报价但公允价值能够可靠计量的，按公允价值计量，公允价值变动计入其他综合收益。对于此类金融资产采用公允价值进行后续计量，除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动直接计入股东权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息，以及被投资单位宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利，作为投资收益计入当期损益。对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按成本计量。

### 2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产控制的，则按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值，与因转移而收到的对价及原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价及应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和，与分摊的前述账面金额的差额计入当期损益。

### 3) 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

对于按成本计量的权益工具投资，当被投资单位经营连续多年绩下滑且无扭转迹象时，按预计未来现金流量现值低于账面价值的差额，计提减值准备。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

当可供出售金融资产发生减值，原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入所有者权益。

## (2) 金融负债

### 1) 金融负债分类、确认依据和计量方法

本公司的金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

### 2) 金融负债终止确认条件

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。公司与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。公司对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的，终止确

山东高速火山岛（漳州）置业有限公司财务报表附注

2014年3月25日（公司成立日）至2016年11月30日

（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

(3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

本公司以主要市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，不存在主要市场的，以最有利市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，并且采用当时适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。公允价值计量所使用的输入值分为三个层次，即第一层次输入值是计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。本公司优先使用第一层次输入值，最后再使用第三层次输入值。

11. 应收款项坏账准备

本公司将下列情形作为应收款项坏账损失确认标准：债务单位撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重自然灾害等导致停产而在可预见的时间内无法偿付债务等；债务单位逾期未履行偿债义务超过三年；其他确凿证据表明确实无法收回或收回的可能性不大。

对可能发生的坏账损失采用备抵法核算，年末单独或按组合进行减值测试，计提坏账准备，计入当期损益。对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，经本公司按规定程序批准后作为坏账损失，冲销提取的坏账准备。

(1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额超过超过 30,000,000.00 元
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据	
账龄组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	按账龄分析法计提坏账准备

1) 采用账龄分析法的应收款项坏账准备计提比例如下：

山东高速火山岛（漳州）置业有限公司财务报表附注  
 2014年3月25日（公司成立日）至2016年11月30日  
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
3年以内	不计提	不计提
3-4年	60.00	不计提
4年以上	100.00	100.00

(3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	单项金额不重大且按照组合计提坏账准备不能反映其风险特征的应收款项
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备

12. 存货

本公司存货为低值易耗品。

存货实行永续盘存制，存货在取得时按实际成本计价；领用或发出存货，采用加权平均法确定其实际成本。低值易耗品和包装物采用一次转销法进行摊销。

13. 划分为持有待售资产

本公司在相关资产达到下列条件时将其划分为持有待售的资产：相关资产在当前状态下仅根据出售此类资产的通常和惯用条款即可立即出售；本公司批准机构已经就处置该资产作出决议；本公司与受让方签订了不可撤销的转让协议并且该项转让将在一年内完成。

14. 固定资产

本公司固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本公司、且其成本能够可靠计量时予以确认。本公司固定资产包括运输设备、办公设备等。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，本公司对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法。本公司固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下：

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	运输设备	4	5.00	23.75

山东高速火山岛（漳州）置业有限公司财务报表附注

2014年3月25日（公司成立日）至2016年11月30日

（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
2	办公设备	5-8年	5.00	11.88-19.00

本公司于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

#### 15. 在建工程

在建工程在达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按估计的价值结转固定资产，次月起开始计提折旧，待办理了竣工决算手续后再对固定资产原值差异进行调整。

#### 16. 借款费用

发生的可直接归属于需要经过 1 年以上的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产和存货等的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；当购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

专门借款当期实际发生的利息费用，扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

#### 17. 无形资产

本公司无形资产包括专利技术、非专利技术、软件等，按取得时的实际成本计量，其中，购入的无形资产，按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本；投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本；对非同一控制下合并中取得被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产，在对被购买方资产进行初始确认时，按公允价值确认为无形资产。

专利技术、非专利技术和软件等无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产

成本和当期损益。对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

#### 18. 研究与开发

本公司的研究开发支出根据其性质以及研发活动最终形成无形资产是否具有较大不确定性，分为研究阶段支出和开发阶段支出。研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

（3）运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场；

（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。前期已计入损益的开发支出在以后期间不再确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定可使用状态之日起转为无形资产列报。

#### 19. 长期资产减值

本公司于每一资产负债表日对长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查，当存在减值迹象时，本公司进行减值测试。对商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年末均进行减值测试。

减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失，上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

#### 20. 长期待摊费用

本公司的长期待摊费用为租赁房屋装修费。该费用在受益期内平均摊销，摊销年限为10年。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

#### 21. 职工薪酬

本公司职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利和辞退福利。

短期薪酬主要包括职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤，短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬等。在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利主要包括基本养老保险费、失业保险等，按照公司承担的风险和义务，分类为设定提存计划、设定受益计划。对于设定提存计划在根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。本公司目前不存在设定受益计划。

辞退福利是由于辞退员工产生，在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益，其中对超过一年予以支付的补偿款，按折现率折现后计入当期损益。

## 22. 收入确认原则和计量方法

本公司的营业收入主要包括销售开发产品收入，收入确认政策如下：

### （1）收入确认原则

销售商品收入：本公司在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方、本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权、也没有对已售出的商品实施有效控制、收入的金额能够可靠地计量、相关的经济利益很可能流入企业、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售商品收入的实现。

### （2）收入确认具体政策：

销售开发产品的收入在开发产品完工并验收合格，签订具有法律约束力的销售合同，并符合上述销售商品收入确认的其他条件时确认。

## 23. 政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。政府补助在本公司能够满足其所附的条件以及能够收到时予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照实际收到的金额计量，对于按照固定的定额标准拨付的补助，或对期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够

## 山东高速火山岛（漳州）置业有限公司财务报表附注

2014年3月25日（公司成立日）至2016年11月30日

（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

收到财政扶持资金时，按照应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额(1元)计量。

本公司的政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府文件中未明确规定补助对象，本公司按照上述原则进行判断。

与资产相关的政府补助确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

### 24. 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认递延所得税资产。

### 25. 租赁

本公司的租赁业务包括经营租赁。

本公司作为经营租赁承租方的租金在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。

### 26. 其他重要的会计政策和会计估计

编制财务报表时，本公司管理层需要运用估计和假设，这些估计和假设会对会计政策的应用及资产、负债、收入及费用的金额产生影响。实际情况可能与这些估计不同。本公司管理层对估计涉及的关键假设和不确定性因素的判断进行持续评估。会计估计变更的影响在变更当期和未来期间予以确认。



下列会计估计及关键假设存在导致未来期间的资产及负债账面值发生重大调整的重要风险。

#### （1）应收款项减值

本公司在资产负债表日按摊余成本计量的应收款项，以评估是否出现减值情况，并在出现减值情况时评估减值损失的具体金额。减值的客观证据包括显示个别或组合应收款项预计未来现金流量出现大幅下降的可判断数据，显示个别或组合应收款项中债务人的财务状况出现重大负面的可判断数据等事项。如果有证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，则将原确认的减值损失予以转回。

#### （2）存货减值准备

本公司定期估计有减值迹象的存货的可变现净值，并对存货成本高于可变现净值的差额确认存货跌价损失。本公司在估计存货的可变现净值时，以同类货物的预计售价减去完工时将要发生的成本、销售费用以及相关税费后的金额确定。当实际售价或成本费用与以前估计不同时，管理层将会对可变现净值进行相应的调整。因此根据现有经验进行估计的结果可能会与之后实际结果有所不同，可能导致对资产负债表中的存货账面价值的调整。因此存货跌价准备的金额可能会随上述原因而发生变化。对存货跌价准备的调整将影响估计变更当期的损益。

#### （3）固定资产减值准备的会计估计

本公司在资产负债表日对存在减值迹象的电子设备、运输设备等固定资产进行减值测试。固定资产的可收回金额为其预计未来现金流量的现值和资产的公允价值减去处置费用后的净额中较高者，其计算需要采用会计估计。

如果管理层对资产组和资产组组合未来现金流量计算中采用的毛利率进行修订，修订后的毛利率低于目前采用的毛利率，本公司需对固定资产增加计提减值准备。

如果管理层对应用于现金流量折现的税前折现率进行重新修订，修订后的税前折现率高于目前采用的折现率，本公司需对固定资产增加计提减值准备。

如果实际毛利率或税前折现率高于或低于管理层估计，本公司不能转回原已计提的固定资产减值准备。

#### （4）递延所得税资产确认的会计估计

递延所得税资产的估计需要对未来各个年度的应纳税所得额及适用的税率进行估计，递延所得税资产的实现取决于本公司未来是否很可能获得足够的应纳税所得额。未

山东高速火山岛（漳州）置业有限公司财务报表附注

2014年3月25日（公司成立日）至2016年11月30日

（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

来税率的变化和暂时性差异的转回时间也可能影响所得税费用（收益）以及递延所得税的余额。上述估计的变化可能导致对递延所得税的重要调整。

（6）固定资产、无形资产的可使用年限

本公司至少于每年年度终了，对固定资产和无形资产的预计使用寿命进行复核。预计使用寿命是管理层基于同类资产历史经验、参考同行业普遍所应用的估计并结合预期技术更新而决定的。当以往的估计发生重大变化时，则相应调整未来期间的折旧费用和摊销费用。

27. 重要会计政策和会计估计变更

（1）重要会计政策变更

报告期内本公司根据财政部新颁布的会计准则及相关应用指南对本公司会计政策进行了变更，但相关会计政策变更对本公司无任何影响。

（2）重要会计估计变更

报告期内本公司未发生会计估计变更事项。

五、 税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%

山东高速火山岛（漳州）置业有限公司财务报表附注  
 2014年3月25日（公司成立日）至2016年11月30日  
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

六、 财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“期初”系指2016年1月1日，“期末”系指2016年11月30日，“本期”系指2016年1月1日至11月30日，“上年”系指2015年1月1日至12月31日，“2014年度”系指2014年3月25日（公司成立日）至2014年12月31日止期间，货币单位为人民币元。

1. 货币资金

项目	2016年11月30日余额	2015年12月31日余额
现金	130,146.09	58,870.64
银行存款	156,633.06	1,861,128.35
其他货币资金		
合计	286,779.15	1,919,998.99

截止2016年11月30日，本公司无因抵押、质押或冻结等对使用有限制、以及存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

2. 预付款项

项目	2016年11月30日余额		2015年12月31日余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1年以内	165,631.01	100.00	265,147.32	100.00
合计	165,631.01	100.00	265,147.32	100.00

3. 其他应收款

(1) 其他应收款分类

项目	2016年11月30日余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备的其他应收款—账龄组合	152,583.06	100.00			152,583.06
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	152,583.06	—		—	152,583.06

山东高速火山岛（漳州）置业有限公司财务报表附注  
 2014年3月25日（公司成立日）至2016年11月30日  
 （本财务报表附注除特别说明外，均以人民币元列示）

（续表）

项目	2015年12月31日余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备的其他应收款—账龄组合	249,974.98	100.00			249,974.98
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	249,974.98	—		—	249,974.98

1) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	2016年11月30日余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1年以内	12,673.06		
1-2年	139,910.00		
合计	152,583.06		—

(2) 2016年1-11月计提、转回（或收回）坏账准备情况

2016年1-11月计提坏账准备0.00元，无收回或转回的其他应收款坏账准备。

(3) 2016年1-11月无实际核销的其他应收款。

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2016年11月30日账面余额	2015年12月31日账面余额
个人往来	97,583.06	184,974.98
保证金、押金	55,000.00	65,000.00
合计	152,583.06	249,974.98

4. 存货

项目	2016年11月30日余额			2015年12月31日余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
低值易耗品				22,629.00		22,629.00
合计				22,629.00		22,629.00

山东高速火山岛（漳州）置业有限公司财务报表附注  
 2014年3月25日（公司成立日）至2016年11月30日  
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

5. 固定资产

(1) 固定资产明细表

项目	房屋建筑物	运输设备	办公设备	合计
一、账面原值				
1. 2015年12月31日余额		818,947.00	104,486.00	923,433.00
2. 本期增加金额				
(1) 购置				
(2) 在建工程转入				
3. 本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4. 2016年11月30日余额		818,947.00	104,486.00	923,433.00
二、累计折旧				
1. 2015年12月31日余额		259,333.26	14,600.44	273,933.70
2. 本期增加金额		178,291.63	13,180.80	191,472.43
(1) 计提		178,291.63	13,180.80	191,472.43
3. 本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4. 2016年11月30日余额		437,624.89	27,781.24	465,406.13
三、减值准备				
1. 2015年12月31日余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4. 2016年11月30日余额				
四、账面价值				
1. 2015年12月31日账面价值		559,613.74	89,885.56	649,499.30
2. 2016年11月30日账面价值		381,322.11	76,704.76	458,026.87

(2) 截止2016年11月30日，本公司无暂时闲置的固定资产，无融资租入和经营租出的固定资产，无未办妥产权证书的固定资产。

山东高速火山岛（漳州）置业有限公司财务报表附注  
 2014年3月25日（公司成立日）至2016年11月30日  
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

6. 长期待摊费用

项目	2015年12月 31日余额	本期增加	本年摊销	本年其他减少	2016年11月 30日余额
租赁房屋装修费	1,602,000.00		163,166.67		1,438,833.33
合计	1,602,000.00		163,166.67		1,438,833.33

7. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	2015年12月 31日余额	本期增加	本期减少	2016年11月 30日余额
短期薪酬	7,433.58	886,126.58	828,851.93	64,708.23
离职后福利-设定提存计划	3,344.25	18,914.00	21,327.25	931.00
合计	10,777.83	905,040.58	850,179.18	65,639.23

(2) 短期薪酬

项目	2015年12月 31日余额	本期增加	本期减少	2016年11月 30日余额
工资、奖金、津贴和补贴		832,200.88	770,759.88	61,441.00
职工福利费				
社会保险费				
其中：医疗保险费	2,642.71	18,660.81	20,158.81	1,144.71
工伤保险费	72.10	776.75	770.10	78.75
生育保险费	188.77	1,332.97	1,439.97	81.77
住房公积金	4,530.00	30,078.00	32,646.00	1,962.00
工会经费		3,077.17	3,077.17	
合计	7,433.58	886,126.58	828,851.93	64,708.23

(3) 设定提存计划

项目	2015年12月 31日余额	本期增加	本期减少	2016年11月 30日余额
基本养老保险	3,087.00	17,640.00	19,845.00	882.00
失业保险费	257.25	1,274.00	1,482.25	49.00
合计	3,344.25	18,914.00	21,327.25	931.00

山东高速火山岛（漳州）置业有限公司财务报表附注  
 2014年3月25日（公司成立日）至2016年11月30日  
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

8. 应交税费

项目	2016年11月30日余额	2015年12月31日余额
个人所得税	199.75	11,394.45
企业所得税		
合计	199.75	11,394.45

9. 其他应付款

(1) 其他应付款按款项性质分类

款项性质	2016年11月30日余额	2015年12月31日余额
单位往来	11,829,777.78	11,829,777.78
个人往来	170.10	2,806.59
合计	11,829,947.88	11,832,584.37
其中：一年以上	11,829,947.88	6,388,888.89

(2) 截至2016年11月30日，本公司账龄超过1年大额其他应付款

单位名称	2016年11月30日余额	账龄	未偿还的原因
山东高速投资发展有限公司	11,829,777.78	1-3年	双方协商约定
合计	11,829,777.78		

10. 实收资本

投资者名称	2016年1月1日金额		本期增加	本期减少	2016年11月30日金额	
	投资金额	所占比例			投资金额	所占比例
山东高速投资发展有限公司	5,100,000.00	51.00%			5,100,000.00	51.00%
漳浦县三星旅业发展有限公司	4,900,000.00	49.00%			4,900,000.00	49.00%
合计	10,000,000.00	100.00%			10,000,000.00	100.00%

(续)

投资者名称	2015年1月1日金额		2015年增加	2015年减少	2015年12月31日金额	
	投资金额	所占比例			投资金额	所占比例
山东高速投资发展有限	5,100,000.00	51.00%			5,100,000.00	51.00%

山东高速火山岛（漳州）置业有限公司财务报表附注

2014年3月25日（公司成立日）至2016年11月30日

（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

投资者名称	2015年1月1日金额		2015年 增加	2015年 减少	2015年12月31日金额	
	投资金额	所占比例			投资金额	所占比例
公司						
漳浦县三星旅业发展有限公司	4,900,000.00	49.00%			4,900,000.00	49.00%
合计	10,000,000.00	100.00%			10,000,000.00	100.00%

（续）

投资者名称	2014年3月25日（公司成立日）金额		2014年 增加	2014年 减少	2014年12月31日金额	
	投资金额	所占比例			投资金额	所占比例
山东高速投资发展有限公司			5,100,000.00		5,100,000.00	51.00%
漳浦县三星旅业发展有限公司			4,900,000.00		4,900,000.00	49.00%
合计			10,000,000.00		10,000,000.00	100.00%

11. 未分配利润

项目	2016年1-11月	2015年度	2014年度
上期期末余额	-17,145,507.06	-6,830,202.98	
加：期初未分配利润调整数			
其中：《企业会计准则》新规定追溯调整			
会计政策变更			
重要前期差错更正			
其他调整因素			
本期期初余额	-17,145,507.06	-6,830,202.98	
加：本期归属于母公司综合收益总额	-2,248,426.38	-10,315,304.08	-6,830,202.98
减：提取法定盈余公积			
提取任意盈余公积			
提取一般风险准备			
应付普通股股利			
转作股本的普通股股利			
本期期末余额	-19,393,933.44	-17,145,507.06	-6,830,202.98



山东高速火山岛（漳州）置业有限公司财务报表附注  
 2014年3月25日（公司成立日）至2016年11月30日  
 （本财务报表附注除特别说明外，均以人民币元列示）

12. 管理费用

项目	2016年1-11月	2015年度	2014年度
职工薪酬	905,040.58	1,723,988.29	
差旅费	20,369.80	312,150.60	157,609.15
办公费	19,341.80	374,511.70	48,017.80
邮电通讯费	18,008.00	33,535.00	3,000.00
车辆费	20,745.00	109,180.00	11,504.00
低值易耗品摊销	22,629.00	620.00	
设计费	534,000.44	1,498,240.00	
聘请中介机构费	5,000.00	9,894.00	7,400.00
折旧	191,472.43	207,175.25	66,758.45
业务招待费	11,425.13	151,450.60	4,998.50
租赁费	304,439.21	210,273.03	104,498.70
物业费及水电费	16,018.03	30,458.30	31,581.00
租赁房屋装修费摊销	163,166.67	178,000.00	
其他	17,954.20	49,277.60	35,410.30
合计	2,249,610.29	4,888,754.37	470,777.90

13. 财务费用

项目	2016年1-11月	2015年度	2014年度
利息支出		5,440,888.89	6,388,888.89
减：利息收入	3,114.50	17,022.37	30,844.71
加：其他支出	1,930.59	2,683.19	1,380.90
合计	-1,183.91	5,426,549.71	6,359,425.08

14. 现金流量表项目

(1) 收到/支付的其他与经营活动有关的现金

1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2016年1-11月	2015年度	2014年度
个人往来	94,755.43		
利息收入	3,114.50	17,022.37	30,844.71
合计	97,869.93	17,022.37	30,844.71

山东高速火山岛（漳州）置业有限公司财务报表附注  
 2014年3月25日（公司成立日）至2016年11月30日  
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2016年1-11月	2015年度	2014年度
单位往来			258,000.00
个人往来		51,868.39	195,300.00
手续费支出	1,930.59	2,683.19	1,380.90
差旅费	20,369.80	312,150.60	157,609.15
办公费	19,341.80	116,511.70	48,017.80
邮电通讯费	18,008.00	33,535.00	3,000.00
车辆费	20,745.00	109,180.00	11,504.00
低值易耗品		10,050.00	13,199.00
设计费	534,000.44	1,446,052.44	
聘请中介机构费	5,000.00	9,894.00	7,400.00
业务招待费	11,425.13	151,450.60	4,998.50
租赁费	204,922.90	308,967.47	160,499.14
物业费及水电费	16,018.03	30,458.30	31,581.00
其他	21,031.37	49,277.60	35,410.30
<b>合计</b>	<b>872,793.06</b>	<b>2,632,079.29</b>	<b>927,899.79</b>

(2) 现金流量表补充资料

项目	2016年1-11月	2015年度	2014年度
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>			
净利润	-2,248,426.38	-10,315,304.08	-6,830,202.98
加: 资产减值准备			
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	191,472.43	207,175.25	66,758.45
无形资产摊销			
长期待摊费用摊销	163,166.67	178,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”填列)			
固定资产报废损失(收益以“-”填列)			
公允价值变动损益(收益以“-”填列)			
财务费用(收益以“-”填列)		5,440,888.89	6,388,888.89
投资损失(收益以“-”填列)			
递延所得税资产的减少(增加以“-”			

山东高速火山岛（漳州）置业有限公司财务报表附注

2014年3月25日（公司成立日）至2016年11月30日

（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

项目	2016年1-11月	2015年度	2014年度
”填列)			
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)			
存货的减少(增加以“-”填列)	22,629.00	-9,430.00	-13,199.00
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	163,937.07	156,818.14	-509,300.44
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	74,001.37	24,978.87	
其他			
经营活动产生的现金流量净额	-1,633,219.84	-4,316,872.93	-897,055.08
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:			
债务转为资本			
一年内到期的可转换公司债券			
融资租入固定资产			
3. 现金及现金等价物净变动情况:			
现金的期末余额	286,779.15	1,919,998.99	6,067,832.77
减: 现金的期初余额	1,919,998.99	6,354,611.92	-1919998.99
加: 现金等价物的期末余额			
减: 现金等价物的期初余额			
现金及现金等价物净增加额	-1,633,219.84	-4,434,612.93	7,987,831.76

(3) 现金和现金等价物

项目	2016年11月30日余额	2015年12月31日余额	2014年12月31日余额
现金	286,779.15	1,919,998.99	6,354,611.92
其中: 库存现金	130,146.09	58,870.64	
可随时用于支付的银行存款	156,633.06	1,861,128.35	6,354,611.92
可随时用于支付的其他货币资金			
现金等价物			
其中: 三个月内到期的债券投资			
期末现金和现金等价物余额	286,779.15	1,919,998.99	6,354,611.92
其中: 使用受限制的现金和现金等价物			

## 七、与金融工具相关风险

### 1. 各类风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其它权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线并进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

#### (1) 市场风险

##### 1) 汇率风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本公司自成立以来全部业务活动均以人民币计价结算，无外币交易和外币余额。本公司的资产及负债均为人民币余额，目前汇率风险对本公司的经营业绩未产生影响。

##### 2) 利率风险

本公司的利率风险产生于银行借款及应付债券等带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司报告期末无银行借款及带息债务，目前利率变动对公司无影响。

##### 3) 价格风险

本公司报告期内无销售收入，目前利率变动对公司无影响。

#### (2) 信用风险

于2016年11月30日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失，具体包括：

资产负债表中已确认的金融资产的账面金额；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。

为降低信用风险，本公司由专人确定客户的信用额度、进行信用审批，并执行其它监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

山东高速火山岛（漳州）置业有限公司财务报表附注

2014年3月25日（公司成立日）至2016年11月30日

（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

(3) 流动风险

流动风险为本公司在到期日无法履行其财务义务的风险。本公司管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务，而不至于造成不可接受的损失或对企业信誉造成损害。本公司定期分析负债结构和期限，以确保有充裕的资金。

本公司持有的金融资产和金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

2016年11月30日金额：

项目	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
<b>金融资产</b>					
货币资金	286,779.15				<b>286,779.15</b>
其它应收款	12,673.06	139,910.00			<b>152,583.06</b>
<b>金融负债</b>					
其它应付款		5,441,058.99	6,388,888.89		<b>11,829,947.88</b>
应付职工薪酬	65,639.23				<b>65,639.23</b>

2. 敏感性分析

本公司采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或所有者权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立的发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是独立的情况下进行的。

(1) 外汇风险敏感性分析

截至2016年11月30日，本公司无外币资产和外币负债。本公司自成立以来未发生外币交易业务，因此外币汇率波动对公司的经营成果无影响。

(2) 利率风险敏感性分析

截止2016年11月30日，本公司尚无银行借款业务，因此银行借款利率波动对公司的经营成果影响较小。

八、 公允价值的披露

报告期内，本公司无以公允价值计量的资产和负债。

山东高速火山岛（漳州）置业有限公司财务报表附注  
 2014年3月25日（公司成立日）至2016年11月30日  
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

九、 关联方及关联交易

（一） 关联方关系

1. 控股股东及最终控制方

（1） 控股股东及最终控制方

控股股东及最终控制方名称	注册地	业务性质	注册资本	对本公司的持股比例（%）	对本公司的表决权比例（%）
山东高速投资发展有限公司	山东莱芜	投资	40 亿元	51.00	51.00

（2） 控股股东的所持股份及其变化

控股股东	持股金额		持股比例（%）	
	2016年11月30日余额	2015年12月31日余额	2016年11月30日比例	2015年12月31日比例
山东高速投资发展有限公司	5,100,000.00	5,100,000.00	51.00	51.00

2. 其他关联方

其他关联方名称	与本公司关系
漳浦县三星旅业发展有限公司	本公司股东

（二） 关联交易

1. 关联方资金拆借

关联方名称	拆入/拆出	拆借金额	起始日	到期日	备注
山东高速投资发展有限公司	拆入	100,000,000.00	2014-5-12	2015-8-26	

山东高速火山岛（漳州）置业有限公司财务报表附注

2014年3月25日（公司成立日）至2016年11月30日

（本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

（三）关联方往来余额

1. 应收项目

项目名称	关联方	2016年11月30日 余额	2015年12月31日 余额	2014年12月31日 余额
其他应收款	漳浦县三星旅业 发展有限公司			258,000.00
合计				258,000.00

2. 应付项目

项目名称	关联方	2016年11月30日 余额	2015年12月31日 余额	2014年12月31日 余额
其他应付款	山东高速投资 发展有限公司	11,829,777.78	11,829,777.78	106,388,888.89
合计		11,829,777.78	11,829,777.78	106,388,888.89

十、 或有事项

截至2016年11月30日，本公司无需披露的重大或有事项。

十一、 承诺事项

截至2016年11月30日，本公司无需披露的重大承诺事项。

十二、 资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日，本公司无需披露的资产负债表日后事项。

十三、 其他重要事项

截至2016年11月30日，本公司无需披露的其他重要事项。



编号: 101762056



# 营业执照

(副本)<sup>(3-1)</sup>

统一社会信用代码 91110101592354581W

名称 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

执行事务合伙人 叶韶勋

成立日期 2012年03月02日

合伙期限 2012年03月02日至 2042年03月01日

经营范围 审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。)



在线扫码获取详细信息

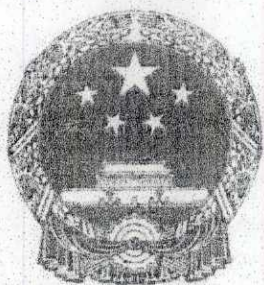
登记机关



提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2016年01月22日





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91371200676808018B 1-1

名称 山东高速投资发展有限公司  
 类型 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)  
 住所 莱芜市雪野旅游区软件园  
 法定代表人 王云泉  
 注册资本 肆拾亿元整  
 成立日期 2008年06月13日  
 营业期限 2008年06月13日至2018年06月12日  
 经营范围 以企业自有资金对房地产业、基础设施建设产业、环保产业、文化教育产业、医疗产业、能源产业进行投资(未经金融监管部门批准,不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务);物业管理服务;房屋租赁;经济信息咨询(不含投资、担保、理财等咨询业务);建设工程监理;建筑设备租赁;广告设计、制作、发布(媒体广告除外);建筑材料、花卉、苗木的销售;园林绿化工程施工;旅游景点开发;房地产开发与经营(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2016年 07月 01日

提示: 1. 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告, 不另行通知;  
 2. 《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需要向社会公示(个体工商户、农民专业合作社除外)。



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91350623095306407N

名称 山东高速火山岛(漳州)置业有限公司

类型 有限责任公司

住所 福建省漳州市漳浦县前亭镇

法定代表人 徐峰

注册资本 壹仟万圆整

成立日期 2014年03月25日

营业期限 2014年03月25日 至 2024年03月24日

经营范围 房地产开发经营; 建筑工程、园林绿化工程、市政工程施工; 物业服务; 对房地产业的投资; 社会经济咨询服务(不含金融、证券、期货投资咨询及中介); 广告设计、制作、发布。(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)



登记机关

2016



于每年1月1日至6月30日登录福建工商系统申报年度报告并公示

<http://www.gsxt.gov.cn>

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

号牌号码 闽EKC558 档案编号

核定载人数 7人

总质量 2908kg

整备质量 2278kg

核定载质量

外廓尺寸 5113×2007×1842mm

准牵引总质量

备注

检验有效期至2016年09月闽E(1)

检验记录

汽油



• 3 5 6 0 0 0 7 8 1 7 9 0 0 •



中华人民共和国机动车行驶证  
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 闽EKC558 车辆类型 小型普通客车

所有人 山东高速火山岛(漳州)置业有限公司

住址 福建省漳州市漳浦县前亭镇

使用性质 非营运 品牌型号 昂科雷 FWD5GAKR7KD

福建省漳州 车辆识别代号 VIN 5GAKR7KD8EJ370493

市公安局交 发动机号码 Engine No. LLT4EJ370493

通警察支队 注册日期 Register Date 2014-09-22 发证日期 Issue Date 2014-09-22

中华人民共和国机动车行驶证

Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 闽EKB161 车辆类型 小型普通客车

所有人 山东高速火山岛(漳州)置业有限公司

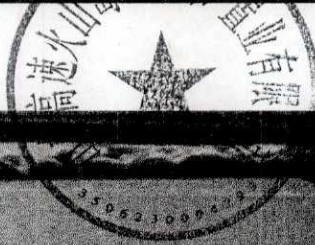
住址 福建省漳州市漳浦县前亭镇

使用性质 非营运 品牌型号 别克牌SGM6531UAAA

福建省漳州 车辆识别代号 VIN LSGUA84M0EE045577

市公安局交 发动机号码 141780172

车管所交 注册日期 2014-09-18 发证日期 2014-09-18



号牌号码 闽EKB161 档案编号

核定人数 7人 总质量 2470kg

整备质量 1860kg 核定载质量

外廓尺寸 5266×1878×1772mm 轴间距

备注

检验有效期至2016年09月闽E(1)

检验记录 汽油



3580007516180

# 中华人民共和国 税收缴款书(税务收现专用)

国

填发日期: 2014 年 09 月 15 日 纳税人识别号: 山东高速火山岛(漳州)置业有限公司

品目名称: 车辆购置税 计税金额或销售收入: Y 417000.00 税率或单位税额: 10.0%

品目名称	课税数量	计税金额或销售收入	税率或单位税额	税款所属时期	已缴或扣除额	实缴金额
车辆购置税	1	Y 417000.00	10.0%	2014 09 15		Y 41700.00

肆万壹仟柒佰圆整

代征单位  
(盖章)

纳税人  
王旗彦



妥 善 保

# 中华人民共和国 税收缴款书(税务收现专用)

国

填发日期: 2014 年 09 月 18 日 纳税人识别号: 山东高速火山岛(漳州)置业有限公司

品目名称: 车辆购置税 计税金额或销售收入: Y 243504.00 税率或单位税额: 10.0%

品目名称	课税数量	计税金额或销售收入	税率或单位税额	税款所属时期	已缴或扣除额	实缴金额
车辆购置税	1	Y 243504.00	10.0%	2014 09 18		Y 24350.40

贰万肆仟叁佰伍拾圆整

代征单位  
(盖章)

纳税人  
王旗彦



妥 善 保

漳州市地方税务局通用机打发票

发 票 联

金融保险业

发票代码 235061402190  
发票号码 00358280

行业分类: 金融保险业

开票日期: 2014-09-18

开票单位: 山东高速火山岛(漳州)置业有限公司

---

险种名称: 交强险  
Covered

保单号: APJZ806CTP14E056416A  
Policy No.

批单号: 无  
End. No.

保险费金额(大写): 人民币壹仟壹佰叁拾元整  
Premium Amount(In Words)

代收车船税(小写): RMB240.00  
Vehicle Vessel Tax(In Figures)

合计(大写): 人民币壹仟叁佰柒拾元整  
Consist(In Words)

车牌号: [LS141780172]  
License

---

保险公司名称: 中国太平洋财产保险股份有限公司漳州中心支公司  
Insurance Company

复核: 段春彩  
Checked by

经手人: 谢其年  
Handler

电话: 95500  
Tel

地址: 漳州市水仙大道新城大厦12层  
Add

保险公司盖章: Straped by Insurance Company

火山岛(漳州)置业

福建增值税专用发票

No 004707

发票号码: 142620

开票日期: 2014-09-18

开票单位: 山东高速火山岛(漳州)置业有限公司

开票人: 谢其年

纳税人识别号: 36060373284620X

纳税人识别号: 36060373284620X

纳税人识别号: 36060373284620X

纳税人识别号: 36060373284620X

货物名称	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率	税额
					¥ 683.78		¥ 116.24
					¥ 300.00		

开票单位: 漳州市通海汽车销售服务有限公司

纳税人识别号: 36060373284620X

开票日期: 2014-09-18

开票人: 谢其年

机动车销售统一发票

发票联

发票号码: 35061320001  
发票代码: 10216589

开票日期: 2006-09-17

纳税人识别号: 35062309530407

名称: 山东高速火山岛(漳州)置业有限公司

规格型号: 别克SGM6531LAAA

产地: 上海

合格证号: WRC243140041013

进口证明书号: [ ]

车辆识别代号/车架号码: LSGUA2460E140277

发动机号: 141780172

排量/功率: 2.0 汽油 170 千瓦/234 千瓦

销售单位名称: 漳州市通海汽车销售服务有限公司

电话: 0596-2180999

纳税人识别号: 35060374384620X

开户银行: 建设银行漳州龙文支行

地址: 漳州市龙文区北桥步文村

主管税务机关: 龙文区国家税务局税源管理二分局

电话: 350660324

价税合计: 41395.73

开票人: 林景贤

备注: 漳州市通海汽车销售有限公司

开票日期: 2006年9月17日

福建省漳州市地方税务局通用机打发票

发票联

发票号码: 35061402190

开票日期: 2006-09-17

纳税人识别号: 35062309530407

名称: 山东高速火山岛(漳州)置业有限公司

规格型号: 机动车辆综合险条款(09版)

产地: [ ]

合格证号: AFJ2RC6ZH9146012371P

进口证明书号: [ ]

车辆识别代号/车架号码: [ ]

发动机号: [ ]

排量/功率: [ ]

销售单位名称: 中国太平洋财产保险股份有限公司漳州中心支公司

电话: [ ]

纳税人识别号: [ ]

开户银行: [ ]

地址: 漳州市水仙大道新城大厦12层

主管税务机关: [ ]

电话: [ ]

价税合计: 人民币陆仟贰佰叁拾陆元捌角捌分 (小写: RMB6236.88)

代收车船税(小写): RMB0.00

滞纳金(小写): [ ]

合计(小写): 人民币陆仟贰佰叁拾陆元捌角捌分 (小写: RMB6236.88)

复核: 魏春彩

开票人: 通海汽车销售有限公司

地址: 漳州市水仙大道新城大厦12层

电话: 0596

福建省漳州市地方税务局通用机打发票  
发 票 联

发票代码: 35061402190  
发票号码: 057550

行业分类: 金融保险业

开票日期: 2008-11-14

开票单位: 山东高速天山岛(漳州)置业有限公司

机动车辆综合险条款 (08版)

保单号: 1012866201400122110 批单号: 无

保险费(大写): 人民币捌仟伍佰捌拾元叁角柒分 (小写): RMB8580.37  
 Vehicle Vessel Tax(In Figures) RMB0.00 滞纳金(小写): (In Figures) RMB8580.37

合计(大写): 人民币捌仟伍佰捌拾元叁角柒分 (小写): (In Figures) RMB8580.37

保险公司名称: 中国平安财产保险股份有限公司漳州中心支公司  
 Insurance Company 复核: 朱培群  
 Checked by 经手人: 潘海华(FU28)  
 Handler

公司地址: 漳州水仙门大道新城大厦12层  
 Add 电话: 95500  
 Tel

(漳州) 平安保险

福建省漳州市地方税务局通用机打发票  
发 票 联

发票代码: 35061402190  
发票号码: 057549

行业分类: 金融保险业

开票日期: 2008-11-14

开票单位: 山东高速天山岛(漳州)置业有限公司

机动车险条款

保单号: APL2806(TP140055327) 批单号: 无

保险费(大写): 人民币壹仟壹佰叁拾元整 (小写): RMB1130.00  
 Vehicle Vessel Tax(In Figures) RMB896.00 滞纳金(小写): (In Figures) RMB0.00

合计(大写): 人民币贰仟零叁拾元整 (小写): (In Figures) RMB2030.00

备注: 车牌号为: [1SL1T4R1470493]

保险公司名称: 中国平安财产保险股份有限公司漳州中心支公司  
 Insurance Company 复核: 朱培群  
 Checked by 经手人: 潘海华(FU28)  
 Handler

公司地址: 漳州市水仙门大道新城大厦12层  
 Add 电话: 95500  
 Tel

(漳州) 平安保险



142620 厦门增值税专用发票 No. 00847212

290-825-918\*5-90036  
5791-847\*7704\*5\*1660  
>4670174066\*9\*937>86

2011年11月20日

品名	规格	单位	数量	单价	金额
白		百	1	8971.79	8971.79
合计					8971.79
价税合计					10491.00

厦门通海电子有限公司  
350203671261594  
厦门市思明区天湖路40号1312室 13660191869  
中国光大银行厦门分行 3751038200161324

2014-09-14 增值税专用发票

35061320001 10214941 499900793312

0233/047<7---31-77\*12\*071900938773029  
\*3/576-6>+24\*0150391275431-62074+771  
6-95+55-0\*>+69\*7720\*59/4-6507<26871  
59\*0->27/5>5+00200-(1)>+---140/3<<  
0--865>-49<6\*45><2-/57<96671-+3>23>-5>

350623000041214941 35061320001

山东高速火山岛(漳州)置业有限公司 身份证号码/组织机构代码 350623099304007

越野车 厂牌型号 昂科雷PWD3564TC小客车 产地 美国

进口证明书号 XIX339739 合格证号 AM227411

车架识别代号/车架号码 6GMR7K78EJ310491

销售价格 443000.00

开票日期 2014-09-14 开票人 林淑贤

纳税人识别号 35060374384620X 纳税人识别号 3500166800703251214

地址 漳州市龙文区沙溪镇步文村 开户行 建设银行漳州龙文支行

增值税税率 17% 增值税额 ¥65239.32 发票税额 35600324

不含税价 小写 ¥383760.68

备注: 一车一单

## 注册资产评估师承诺函

山东高速投资发展有限公司：

受贵公司的委托，我们对山东高速投资发展有限公司拟转让山东高速火山岛（漳州）置业有限公司部分股权项目行为所涉及的山东高速火山岛（漳州）置业有限公司于评估基准日 2016 年 11 月 30 日的股东全部权益价值进行了评估，并形成了资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们对资产评估结果承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、具备相应的执业资格；
- 2、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致；
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 6、评估结论合理；
- 7、评估工作未到干预并独立。

注册资产评估师：



注册资产评估师：



二〇一七年一月二十日



# 营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 91370102792635417D

名称 山东道勤资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

住所 济南市历下区解放东路56号金泉大厦1901号房

法定代表人 王玲娣

注册资本 叁佰零陆万元整

成立日期 2006年12月26日

营业期限 2006年12月26日至2026年12月25日

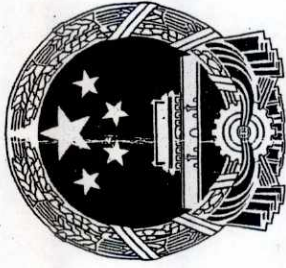
经营范围 各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或项目评估业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



提示:1. 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告,不另行通知;  
 2. 《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需要向社会公示(个体工商户、农民专业合作社除外)。



# 资产评估资格证书

山东道勤资产评估有限公司

符合《资产

评估机构审批和监督管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业务，特发此证。



批准文号：鲁财企[2006]132号

批准机关：山东财政厅

证书编号：37060018

发证时间：2006年12月19日

序列号：00010898

中华人民共和国财政部印制



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：巩平

性别：男

登记编号：37000179

单位名称：山东道勤资产评估有限  
公司

初次登记时间：1997-12-31

年检信息：通过

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印时间：2017年1月22日



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：辛民

性别：男

登记编号：37080115

单位名称：山东道勤资产评估有限  
公司



初次登记时间：2008-10-20

年检信息：通过

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印时间：2017年1月22日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

山东高速投资发展有限公司拟转让  
山东高速火山岛（漳州）置业有限公司  
部分股权项目  
资产评估说明

鲁道勤评报字(2017)第 0101 号

山东道勤资产评估有限公司

二〇一七年一月二十日



# 目 录

第一部分	关于《评估说明》使用范围的声明.....	1
第二部分	关于进行资产评估有关事项的说明.....	2
第三部分	评估对象与评估范围说明.....	3
一、	评估对象 .....	3
二、	评估范围 .....	3
第四部分	资产核实情况总体说明.....	5
一、	资产核实人员组织、实施时间和过程 .....	5
二、	核实结论 .....	7
第五部分	资产基础法评估技术说明.....	8
一、	流动资产评估技术说明 .....	8
二、	固定资产—设备评估技术说明 .....	10
三、	长期待摊费用评估技术说明 .....	17
四、	负债评估技术说明 .....	18
第六部分	评估结论及分析.....	21
一、	评估结论 .....	21
二、	评估结论与账面价值比较变动情况及原因 .....	22
附件：	关于进行资产评估有关事项的说明 .....	23



## 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 关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托方和被评估单位编写并盖章，内容见附件一。

委 托 方：山东高速投资发展有限公司

被评估单位：山东高速火山岛（漳州）置业有限公司

### 第三部分 评估对象与评估范围说明

#### 一、评估对象

评估对象为山东高速火山岛（漳州）置业有限公司的股东全部权益。

#### 二、评估范围

评估范围为山东高速火山岛（漳州）置业有限公司于评估基准日纳入评估范围的全部资产及负债，其中总资产账面价值 250.18 万元，负债账面价值 1189.58 万元，净资产账面价值-939.40 万元。账面价值已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了 XYZH/2017JNA30007 号无保留意见审计报告。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值
流动资产	60.50
非流动资产	189.68
其中：长期股权投资	-
投资性房地产	-
固定资产	45.80
在建工程	-
无形资产	-
长期待摊费用	143.88
递延所得税资产	-
其他	-
资产总计	250.18
流动负债	1,189.58
非流动负债	-
负债总计	1,189.58
净资产	-939.40

资产评估范围以被评估单位提供的资产评估申报明细表为准。委托方已承诺评估对象和评估范围与经济行为一致，不重不漏。

评估范围内的资产权属清晰，为山东高速火山岛（漳州）置业有限公司合法拥有。

（一）实物资产的分布状况及特点

山东高速火山岛（漳州）置业有限公司实物资产的种类主要有：车辆、电子设备。上述实物资产均分布在公司内。

本次申报的车辆共计 2 辆，属于公司业务用车，购于 2014 年 09 月，目前均可正常使用。

电子设备主要为各部门日常办公使用，包括复印机、打印机、投影仪、电脑，办公桌椅等，共 26 项 26 台（套），分布于公司办公楼各部门内，均正常使用。

（二）企业申报的表外资产情况

无。

## 第四部分 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

接受资产评估委托后，山东道勤资产评估有限公司指定了评估项目总体负责人、现场负责人，组建了评估项目组。根据山东高速火山岛（漳州）置业有限公司提供的评估申报表，制定了详细的现场清查核实计划，评估项目组在企业相关人员的配合下，于2016年12月27日至2017年01月06日，对纳入评估范围的资产、负债进行了现场清查核实。

在企业如实申报资产并对被评估资产、负债进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产和负债进行了清查核实。非实物资产主要通过查阅企业的原始会计凭证、核查企业债权债务的形成过程和账面数字的准确性，通过访谈和账龄分析核实债权收回的可能性、债务的真实性。实物资产清查内容主要为核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要事项。

#### （一）资产核实主要步骤

##### 1. 指导被评估单位相关人员进行填表与准备相关资料

评估人员指导企业在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“评估申报表”及其填写要求对纳入评估范围的资产、负债进行填报，同时要求企业相关人员按照评估人员下发的“评估资料清单”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。

##### 2. 初步审查被评估单位填报的评估申报表

评估人员通过翻阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况和经营状况，然后审阅企业提供的“评估申报表”，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确、不完善等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“评估申报表”是否符合要求，对于存在的问题反馈给企业进行补充完善。

##### 3. 现场实地勘察和数据核实

在企业如实申报并进行全面自查的基础上，根据评估范围涉及资产的类型、

数量和分布状况，评估人员在企业相关人员的配合下，按照资产评估准则的规定，对各项资产进行了现场清查核实，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的清查核实方法。非实物资产、负债主要通过查阅企业的原始会计凭证、核查企业债权债务的形成过程，通过访谈和账龄分析核实债权收回的可能性、债务的真实性；实物资产清查内容主要为核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要事项。

#### 4. 补充、修改和完善评估申报表

评估人员根据现场实地勘察结果，并和企业相关人员充分沟通，进一步完善资产“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符及符合客观和企业实际情况。

#### 5. 核实主要资质及产权证明文件

评估人员对纳入评估范围的车辆、电子设备的产权进行核实调查，以确认产权是否清晰。

### （二）资产清查核实主要方法

在清查核实工作中，评估人员针对不同资产的形态、特点及实际情况，采取了不同的清查核实方法。

#### （1）流动资产

纳入评估范围的流动资产为非实物性流动资产。对纳入评估范围的非实物性流动资产各科目，评估人员主要通过账务核对等进行清查核实。评估人员对现金进行了盘点，对银行存款核对了银行对账单和余额调节表，对往来账款进行了部分核验。

#### （2）设备类资产

根据企业提供的设备资产评估申报明细表，评估人员对表中所列的各类设备进行了现场勘察。在现场勘察过程中，评估人员查阅了主要设备的购置发票等历史资料，调查了解是否有未进账的盘盈设备和已核销及报废的设备等，调查了解企业设备账面的构成是否合理，有无账面记录异常现象等。设备产权主要通过查阅购置发票等进行核查，对产权权属存在瑕疵的，给予高度关注，进一步了解产权权属，并要求被评估单位出具相关“说明”和“承诺函”。通过这些步骤比较

充分地了解了设备的物理特征、技术特征和经济特征。

### （3）各类负债

对纳入评估范围的负债，评估人员在账务核对的基础上，调查了其内容、形成原因、发生日期、相关凭证等，并重点了解各类负债是否为企业评估基准日所需实际承担的债务。

## 二、核实结论

评估人员依据客观、独立、公正、科学的原则，对评估范围内的资产及负债的实际状况进行了认真、详细的清查，我们认为上述清查在所有重要的方面反映了委托评估资产的真实状况，资产清查的结果有助于对资产的市场价值进行公允的评定估算。

### （一）资产状况的清查结论

经清查，账、实、表相符，不存在错报、漏报的情况。

### （二）资产产权的清查结论

经清查，资产产权清晰。

### （三）账务清查结论

本次经济行为所涉及的山东高速火山岛（漳州）置业有限公司的评估基准日的财务报表系经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所审计，本次评估未发现需要调整的事项。

## 第五部分 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、预付账款、其他应收款。在评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元	
项目名称	账面价值
货币资金	286,779.15
预付账款	165,631.01
其他应收款	152,583.06
流动资产合计	604,993.22

#### （二）评估过程

1. 进行总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对；
2. 到现场进行查验、监盘等核实工作；
3. 收集与评估有关的产权、法律法规文件、市场资料；
4. 在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上进行评定估算；
5. 完成流动资产评估结果汇总，撰写流动资产评估说明。

#### （三）评估方法

根据企业提供的资产负债表、申报的流动资产各科目评估明细表，在清查核实的基础上，遵循独立性、客观性、公正性的工作原则进行评估工作。

##### 1. 货币资金

货币资金账面价值 286,779.15 元，由库存现金、银行存款两部分组成。

##### （1）库存现金

库存现金账面值 130,146.09 元，存放在财务部门保险柜中，均为人民币。评



估人员核对现金日记账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，对现金盘点进行了监盘，对编制的“现金盘点表”进行了复核，根据盘点金额和基准日至盘点日的账务记录倒推出评估基准日的金额，账实相符。

评估以盘点核实后账面值作为评估值。库存现金评估值为 130,146.09 元。

## （2）银行存款

银行存款账面值 156,633.06 元，共 2 个账户，全部为人民币存款。评估人员查阅了相关会计记录及银行对账单，并对其期末余额进行了函证，结果账实相符。银行存款以核实后账面值作为评估值，即评估值为 156,633.06 元。

经评估，货币资金评估值 286,779.15 元，评估值无增减。

## 2. 预付账款的评估

账面价值 165,631.01 元，内容为预付的房租。

评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。评估人员现场核实日，该预付账款的服务已经提供。评估人员通过函证，检查原始凭证，查询债务人的经营状况、资信状况，进行账龄分析等程序，综合分析判断，以该预付账款可收回货物、获得服务、或收回货币资金等可以形成相应资产和权益的金额的估计作为评估值。

经评估，预付账款评估值 165,631.01 元，评估值无增减。

## 3. 其他应收款的评估

账面余额为 152,583.06 元，未计提坏账准备，账面净额 152,583.06 元，为应收的租房押金、个人借款等款项。

评估人员通过查阅账簿、报表及原始凭证，在进行经济内容和账龄分析的基础上，了解其发生时间、欠款形成原因及单位清欠情况、欠债人资金、信用、经营管理状况，具体分析后对各项应收款收回的可能性进行判断。因其他应收款均为个人借款、租房押金等，通过对相关合同及原始入账凭证的查看分析，未发现不可收回的情况，故本次其他应收款按照账面值确认评估值。

经评估，其他应收款评估值为 152,583.06 元，评估值无增减。

#### （四）评估结果及分析

经实施以上评估，流动资产评估结果见下表所示：

流动资产评估汇总表

金额单位：人民币元

项目名称	账面价值	评估价值
货币资金	286,779.15	286,779.15
预付账款	165,631.01	165,631.01
其他应收款	152,583.06	152,583.06
流动资产合计	604,993.22	604,993.22

## 二、固定资产—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为车辆、电子设备，设备类资产评估基准日账面价值如下表所示：

项目名称	数量(台/套)	账面原值	账面净值
车辆	2	818,947.00	380,923.14
电子设备	26	104,486.00	77,103.73
合计	28	923,433.00	458,026.87

### （二）设备概况

委估设备为车辆、电子设备，均分布于公司内。

本次申报的车辆共计2辆，属于公司业务用车，购于2014年09月，目前均可正常使用。

电子设备主要为各部门日常办公使用，包括复印机、打印机、投影仪、电脑，办公桌椅等，共26项26台（套），均正常使用。

### （三）评估依据

1. 企业提供的《设备清查评估明细表》；
2. 设备购置合同和发票；
3. 有关网络询价；
4. 评估人员市场询价价格信息；
5. 评估人员收集的其他资料。

#### （四）评估过程

##### 1. 第一阶段：准备阶段

（1）为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点及资产评估明细表的内容，向企业有关资产管理部门及使用部门下发《设备调查表》，并指导企业根据实际情况进行填写，以此作为评估的参考资料。

（2）评估人员对企业提供的申报明细表进行检查，对表中的错填、漏填等不符合要求的部分，提请企业进行必要的修改和补充。

##### 2. 第二阶段：现场调查阶段

（1）现场清点设备，向设备管理人员和操作人员详细了解设备的现状。

（2）根据现场勘察结果进一步修正企业提供的评估申报明细表，然后由企业盖章，作为评估的依据。

（3）对评估范围内的设备的产权进行核查，如：抽查设备的购置发票。

##### 3. 第三阶段：评估测算阶段

评估人员根据现场勘察情况以及收集的评估资料进行集中作价，综合分析评估结果的可靠性，对可能影响评估结果准确性的因素进行了复查，在经审核修改的基础上，汇总设备评估明细表。

##### 4. 第四阶段：撰写设备评估说明

按资产评估准则，撰写设备评估技术说明。

#### （五）评估方法

根据申报车辆的特点，本次评估采用市场比较法。

##### 1. 市场比较法的定义和基本原理

基本含义：根据替代原则，将待估车辆与在较近时期内已经发生交易的类似车辆交易实例进行对照比较，对有关因素进行修正，得出待估车辆在评估基准日价格的方法。

市场比较法以替代原则为理论基础，因此具有现实性和富有说服力。市场比较法适宜于市场比较发达地区的经常性交易的资产价格的评估。

## 2. 市场比较法的基本公式

在近期二手车交易市场中选择与评估对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的汽车交易实例，根据评估对象和可比实例的状况，对尚可使用年限、车辆动静态性能、交易日期因素和车辆交易情况等影响二手车市场价格的因素进行分析比较和修正，评估出评估对象车辆的市场价格。计算公式如下：

$$\begin{aligned} \text{比准价格} = & \text{可比实例价格} \times 100 / (\text{车辆年限修正系数}) \\ & \times 100 / (\text{车辆静态状况修正系数}) \\ & \times 100 / (\text{车辆动态状况修正系数}) \\ & \times 100 / (\text{车辆交易日修正系数}) \\ & \times 100 / (\text{车辆交易情况修正系数}) \end{aligned}$$

$$\text{平均比准价格} = (\text{案例 A} + \text{案例 B} + \text{案例 C}) \div 3$$

$$\text{车辆市场法评估值} = \text{平均比准价格}$$

## 3. 市场比较法评估的程序

(1) 搜集交易实例，具体包括：交易双方情况及交易目的、交易实例车辆状况、交易价格、交易日期、付款方式等。

(2) 按照交易实例与评估对象车辆相类似、交易日期与评估基准日相近、交易价格为正常价格或可修正为正常价格的原则，从以上搜集的交易实例中选取 3 个可比实例（指用作比较参照的交易实例）。

(3) 建立价格可比基础，即对可比实例的成交价格进行换算处理，建立价格可比基础，统一其表达方式和内涵。

### (4) 车辆可使用年限修正

主要考虑评估对象与可比实例在剩余使用年限上的优劣进行增价（或减价）修正。

### (5) 车辆静态性能修正

主要考虑评估对象与可比实例在车价整体、车身表面、座椅、内饰、指示灯、轮胎等静态性能方面的优劣进行增价（或减价）修正。

### (6) 车辆动态性能修正

主要考虑评估对象与可比实例在点火、怠速、加速过程、运行等动态性能方

面的优劣进行增价(或减价)修正。

#### (7) 车辆交易日期修正

可比实例的成交价格是其成交日期的价格，而要求评估的评估对象的价格是评估基准日时的价格，如果成交日期与评估基准日不同，车辆的市场状况可能发生了变化，价格就有可能不同。交易日期修正就是将可比实例在其成交日期时的价格调整为评估基准日时的价格。

#### (8) 车辆交易情况修正

是指排除掉交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差。

#### (9) 确定比准价格

选取的多个可比实例的成交价格经过上述各种修正后，根据具体情况计算求出一个综合结果，作为比准价格。

#### (10) 确定评估对象的评估值

由于本次车辆处置的交易费用由买方单独承担，所以本次评估对象的评估值中不包含交易费用。

### (六) 评估结果及分析

#### 1. 评估结果

本次待估设备账面值 923,433.00 元，账面净值 458,026.87 元；经评估，设备类资产评估原值为 495,010.00 元，评估净值为 472,380.60 元。评估原值减值 428,423.00 元，减值率 46.39%，评估净值增值 14,353.73 元，增值率 3.13%。

评估结论详细情况见下表及设备类资产评估明细表。

单位金额：人民币元

项目	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
合计	923,433.00	458,026.87	495,010.00	472,380.60	-46.39%	3.13%
车辆	818,947.00	380,923.14	423,200.00	423,200.00	-48.32%	11.10%
电子设备	104,486.00	77,103.73	71,810.00	49,180.60	-31.27%	-36.22%

#### 2. 增减值分析

(1) 电子设备：原值减值率 31.27%，净值减值率 36.22%。评估原值净值减值的主要原因是电子设备随市场价格下滑幅度较大所致。

(2) 车辆设备：原值减值 48.32%，净值增值 11.10%。评估原值减值的主要原因，一是车辆市场价呈逐渐下降趋势；二是由于部分车辆购置较早，采用市场法评估所致。评估净值增值的主要原因，是由于企业对于车辆按照 4 年计提折旧，形成账面净值。

### (七) 案例

#### 案例 1：明基 MX-600 投影仪（电子设备评估明细表——第 2 项）

##### (1). 设备概况

设备名称：明基 MX-600 投影仪

型号：明基 MX-600

生产厂家：明基电通股份有限公司

启用日期：2014 年 9 月

数量：1 台

账面原值：3,599.00 元

账面净值：2,673.00 元

该设备主要参数如下：

投影尺寸：30-300 英寸

屏幕比例：4:3

投影技术：DLP

投影机特性：互动

亮度：3200 流明

对比度：13000:1

标准分辨率：XGA (1024\*768)

色彩数目：10.7 亿色

##### (2). 重置价值的确定

评估人员经查中关村市场报价为 3,299.00 元/台，此价格内含运杂费，，由此确定该设备其重置价值为：

$$\begin{aligned} \text{重置成本} &= 3,299.00 \div 1.17 \\ &= 2,820.00 \text{ 元 (取整)} \end{aligned}$$

##### (3). 成新率的确定

评估人员根据设备的制造质量、尖端程度、使用环境、利用率等现实状况，参照“机器设备经济寿命年限参考表”确定该设备的经济耐用年限为6年。该设备于2014年9月投入使用，已使用年限为2.17年，则：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\% \\ &= (1 - 2.17 / 6) \times 100\% \\ &= 64\% \end{aligned}$$

#### (4). 评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \times \text{数量} \\ &= 2,820.00 \times 64\% \times 1 = 1,804.80 \text{ 元} \end{aligned}$$

#### 案例 2：昂科雷汽车(车辆清查评估明细表序号第 1 项)

##### (1)、设备概况

车牌号码：闽 EKC558

规格型号：昂科雷 FWD3564CC

生产厂家：美国进口

购入日期：2014年09月14日

启用日期：2014年09月14日

已行驶公里数：37694公里

账面原值：503,683.12元

账面净值：234,128.45元

主要技术参数：

排量(升)：3.6L

变速箱：6挡自动

综合工况油耗：12.70L

百公里等速油耗：7.80L

加速时间：8.70s

最高车速：174km/h

乘员人数(区间)：7人

长：5113mm

宽：2007mm

高：1842mm

轴距：3020mm

前轮距：1722mm

后轮距：1714mm

整备质量：2316kg

静态检查：整车漆面状况一般；车内座椅较为整洁；打开点火开关，仪表盘各指示灯正常，车前大灯、倒车灯、刹车灯等灯光均使用正常；底盘状况一般，

变速箱未发现渗油现象，轮胎磨损情况一般。

动态检查：车辆启动正常，发动机怠速运转一般；急加速时发动机转速平稳迅速提升；车辆在颠簸路面避震效果一般，紧急制动车辆不跑偏，刹车基本正常；行车电脑工作正常。

综合评定：该车各部件基本正常，整车状况相对一般。

(2)、评估过程

①可比实例的选取

评估人员通过对二手车市场的调查，选取了3个交易实例（不含税价格），交易价格中不包含交易费用。具体情况见下表：

案例	车牌号	车型	交易时间	用途	上牌日期	行驶里程	交易价格	交易情况	改装情况
待估	闽 EKC558	昂科雷 FWD3564CC	2016/11	单位用车	2014/09	37694		正常	无
A		昂科雷 FWD3564CC	2016/11	个人用车	2014/01	42000	288000	正常	无
B		昂科雷 FWD3564CC	2016/11	个人用车	2013/04	50000	268000	正常	无
C		昂科雷 FWD3564CC	2016/11	个人用车	2013/04	48000	280000	正常	无

②车辆年限修正系数

案例	车牌号	车型	上牌日期	修正系数
待估	闽 EKC558	昂科雷 FWD3564CC	2014/09	100
A		昂科雷 FWD3564CC	2014/01	103
B		昂科雷 FWD3564CC	2013/04	106
C		昂科雷 FWD3564CC	2013/04	106

③车辆静态性能修正系数

案例	车牌号	车型	车辆技术状况	修正系数
待估	闽 EKC558	昂科雷 FWD3564CC	状况一般	100
A		昂科雷 FWD3564CC	状况较好	103
B		昂科雷 FWD3564CC	状况较好	103
C		昂科雷 FWD3564CC	状况较好	103

④车辆动态性能修正系数

案例	车牌号	车型	车辆技术状况	修正系数
待估	闽 EKC558	昂科雷 FWD3564CC	状况一般	100
A		昂科雷 FWD3564CC	状况一般	100
B		昂科雷 FWD3564CC	状况一般	100
C		昂科雷 FWD3564CC	状况一般	100

⑤车辆交易日修正系数



案例	车牌号	车型	交易日期	修正系数
待估	闽 EKC558	昂科雷 FWD3564CC	2016/11	100
A		昂科雷 FWD3564CC	2016/11	100
B		昂科雷 FWD3564CC	2016/11	100
C		昂科雷 FWD3564CC	2016/11	100

⑥车辆交易情况修正系数

案例	车牌号	车型	交易情况	修正系数
待估	闽 EKC558	昂科雷 FWD3564CC	正常	100
A		昂科雷 FWD3564CC	正常	100
B		昂科雷 FWD3564CC	正常	100
C		昂科雷 FWD3564CC	正常	100

⑦车辆比准价格的计算表如下

序号	待估案例	案例 A	案例 B	案例 C
车牌号	闽 EKC558			
年限修正	100	103	106	106
静态性能修正	100	103	103	103
动态性能修正	100	100	100	100
交易日期修正	100	100	100	100
交易情况修正	100	100	100	100
交易价格		288000	268000	280000
比准价格		271468	245466	256457

$$\begin{aligned} \text{比准价格} &= (271468 + 245466 + 256457) \div 3 \\ &= 257,800.00 \text{ 元 (取整)} \end{aligned}$$

⑧市场法评估值的确定

$$\text{评估值} = 257,800.00 \text{ 元}$$

### 三、长期待摊费用评估技术说明

评估基准日长期待摊费用账面价值 1,438,833.33 元，核算内容为租赁房屋装修款。

评估人员调查了解了长期待摊费用发生的原因，查阅了长期待摊费用的记账凭证和相关合同等资料，通过查阅相关合同、款项支付凭据等资料进行核实。了解长期待摊费用的入账和期末计价方法，摊销方法及期限等财务资料，确认其摊余价值合理、准确。经核实，长期待摊费用账、表相符，核实后账面值为 1,438,833.33 元。评估中按经核实的摊余价值确定评估值。

据此，长期待摊费用的评估值为 1,438,833.33 元。

## 四、负债评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债，包括预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。上述负债在评估基准日账面值如下所示：

金额单位：人民币元

项目名称	账面价值
应付职工薪酬	65,639.23
应交税费	199.75
其他应付款	11,829,947.88
流动负债合计	11,895,786.86
负债合计	11,895,786.86

### （二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

#### 1. 第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表标准格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债评估明细表。

#### 2. 第二阶段：现场调查阶段

（1）根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估明细表进行互相核对使之相符。对内容不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。做到账表相符；

（2）由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

（3）对负债原始凭据抽样核查，确保债务情况属实。

#### 3. 第三阶段：评定估算阶段

（1）将核实调整后的负债评估明细表，录入计算机，建立相应数据库；

（2）对各类负债，采用以核实的方法确定评估值，编制评估汇总表；

（3）撰写负债评估技术说明。

### （三）评估方法

#### 1. 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值 65,639.23 元，核算内容为企业根据有关规定应付给职工的各种薪酬，包括按企业规定应支付给职工的工资、奖金、津贴和补贴及缴纳的五险一金。

评估人员按照企业规定对应付职工薪酬各明细项进行核实和抽查复算，同时查阅明细账、入账凭证，检查各项目的计提、发放、使用情况。经核查，财务处理正确，合乎规定的各项相应政策。以核实后账面值确认评估值。

据此，应付职工薪酬的评估值为 65,639.23 元。

#### 2. 应交税费

应交税金账面值 199.75 元，核算公司应交纳的各种税金，主要为个人所得税。

评估人员查验了企业所交税金的税种和金额，审核纳税申报表和应交税金账户，核实基准日所应交纳的税种和金额无误。以核实后账面值确认评估值。

据此，应交税费的评估值为 199.75 元。

#### 3. 其他应付款

其他应付款账面值为 11,829,947.88 元，是除主营业务以外，与外单位和本单位以及职工之间业务往来款项，主要内容为借款利息。评估人员审查了相关的文件、合同或相关凭证，无虚增虚减现象，在确认其真实性后，以核实后账面值确认评估值。

据此，其他应付款的评估值为 11,829,947.88 元。

### （四）评估结果及分析

经实施以上评估，负债评估结果见下表所示：

负债评估汇总表

金额单位：人民币元

项目名称	评估价值
应付职工薪酬	65,639.23

项目名称	评估价值
应交税费	199.75
其他应付款	11,829,947.88
流动负债合计	11,895,786.86
负债合计	11,895,786.86

负债评估值为 11,895,786.86 元，评估值无增减。评估结果详见相关明细表。

## 第六部分 评估结论及分析

山东道勤资产评估有限公司受山东高速投资发展有限公司的委托，根据国家有关资产评估的法律、法规和资产评估准则，本着独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序对纳入评估范围的资产、业务实施了实地勘察、市场调查，采用资产基础法对山东高速火山岛（漳州）置业有限公司的股东全部权益价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

### 一、评估结论

在评估基准日持续经营假设前提下，山东高速火山岛（漳州）置业有限公司总资产账面价值 250.18 万元，负债账面价值 1189.58 万元，净资产账面价值 -939.40 万元。

采用资产基础法评估后的总资产为 251.62 万元，负债为 1189.58 万元，净资产为 -937.96 万元，评估增值 1.44 万元，增值率 0.15%。

#### 资产基础法评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1 流动资产	60.50	60.50	-	-
2 非流动资产	189.68	191.12	1.44	0.76
3 其中：长期股权投资	-	-	-	-
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	45.80	47.24	1.44	3.14
6 在建工程	-	-	-	-
7 无形资产	-	-	-	-
8 长期待摊费用	143.88	143.88	-	-
9 其他	-	-	-	-
10 资产总计	250.18	251.62	1.44	0.58
11 流动负债	1,189.58	1,189.58	-	-
12 非流动负债	-	-	-	-
13 负债总计	1,189.58	1,189.58	-	-
14 净资产（所有者权益）	-939.40	-937.96	1.44	0.15

## 二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

### 1. 设备类资产价值变动原因如下：

(1) 电子设备：原值减值率 31.27%，净值减值率 36.22%。评估原值、净值减值的主要原因是电子设备随市场价格下滑幅度较大所致。

(2) 车辆设备：原值减值 48.32%，净值增值 11.10%。评估原值减值的主要原因，一是车辆市场价呈逐渐下降趋势；二是由于部分车辆购置较早，采用市场法评估所致。评估净值增值的主要原因，是由于企业对于车辆按照 4 年计提折旧，形成账面净值。

(本页以下空白！)

附件：关于进行资产评估有关事项的说明

## 企业关于进行资产评估有关事项的说明

## 附件一

### 关于进行资产评估有关事项的说明

#### 一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

本次评估的委托方为山东高速投资发展有限公司,被评估单位为山东高速火山岛(漳州)置业有限公司。

##### (一)委托方概况

企业名称:山东高速投资发展有限公司

统一社会信用代码:91371200676808018B

住所:莱芜市雪野旅游区软件园

法定代表人:王云泉

注册资本:肆拾亿元整

成立日期:2008年06月13日

经营范围:以企业自有资金对房地产业、基础设施建设产业、环保产业、文化教育产业、医疗产业、能源产业进行投资(未经金融监管部门批准,不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务);物业管理服务;房屋出租;经济信息咨询服务(不含投资、担保、理财等咨询业务);建设工程监理;建筑设备租赁;广告设计、制作、发布(媒体广告除外);建设材料、花卉、苗木的销售;园林绿化工程施工;旅游景点开发;房地产开发与经营。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

##### (二)被评估单位简介

###### 1. 公司简况

企业名称:山东高速火山岛(漳州)置业有限公司

统一社会信用代码:91350623095306407N



住所：福建省漳州市漳浦县前亭镇

法定代表人：徐峰

注册资本：壹仟万圆整

成立日期：2014年03月25日

公司类型：有限责任公司

营业期限：2014年03月25日至2024年03月24日

经营范围：房地产开发经营；建筑工程、园林绿化工程、市政工程施工；物业服务；对房地产业的投资；社会经济咨询服务（不含金融、证券、期货投资咨询及中介）；广告设计、制作、发布。（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. 公司股权结构及变更情况

山东高速火山岛（漳州）置业有限公司系由漳浦县工商行政管理局批准，由山东高速投资发展有限公司、漳浦县三星旅业发展有限公司于2014年03月25日共同出资成立，注册资本为1000万元，实收资本1000万元，其中山东高速投资发展有限公司出资510万元，占注册资本的51%；漳浦县三星旅业发展有限公司出资490万元，占注册资本的49%。本次出资已经漳州信源有限责任会计师事务所审验并出具了漳信会内验字[2014]第015号《验资报告》。

截至评估基准日，山东高速火山岛（漳州）置业有限公司的股东及股权状况如下：

股东姓名（名称）	认缴出资	出资方式	出资比例
山东高速投资发展有限公司	510万元	货币	51%
漳浦县三星旅业发展有限公司	490万元	货币	49%
合计	1000万元		100%

## 3. 公司产权和经营管理结构

公司采取董事会领导下的总经理负责制，下设行政部、财务部、

工程部、开发营销部、采购部五个部门。

#### 4. 历史年度财务状况与经营业绩

被评估单位评估基准日及前两年资产负债表如下：

#### 基准日及前两年资产负债表

金额单位：人民币元

项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年11月30日
流动资产	106,877,111.36	2,457,750.29	604,993.22
固定资产	827,934.55	649,499.30	458,026.87
在建工程	162,640.00	0.00	0.00
长期待摊费用	1,780,000.00	1,602,000.00	1,438,833.33
资产总计	109,647,685.91	4,709,249.59	2,501,853.42
流动负债	106,477,888.89	11,854,756.65	11,895,786.86
非流动负债	0.00	0.00	0.00
负债合计	106,477,888.89	11,854,756.65	11,895,786.86
所有者权益	3,169,797.02	-7,145,507.06	-9,393,933.44

被评估单位评估基准日当期及前两年利润表如下：

#### 基准日及前两年利润表

金额单位：人民币元

项目	2014年	2015年	2016年1-11月
一、营业收入	0.00	0.00	0.00
减：营业成本	0.00	0.00	0.00
营业税金及附加	0.00	0.00	0.00
销售费用	0.00	0.00	0.00
管理费用	470,777.90	4,888,754.37	2,249,610.29
财务费用	6,359,425.08	5,426,549.71	-1,183.91
资产减值损失	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	-6,830,202.98	-10,315,304.08	-2,248,426.38
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00
三、利润总额	-6,830,202.98	-10,315,304.08	-2,248,426.38
减：所得税费用	0.00	0.00	0.00
四、净利润	-6,830,202.98	-10,315,304.08	-2,248,426.38

被评估单位评估基准日的会计报表已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见的审计报告。

#### 5. 执行的主要会计政策及税项

（1）财务报表的编制基础：公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定编制。

（2）会计期间：公司的会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

（3）记账本位币：公司采用人民币为记账本位币。

（4）应收款项坏账准备

公司将下列情形作为应收款项坏账损失确认标准：债务单位撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重自然灾害等导致停产而在可预见的时间内无法偿付债务等；债务单位逾期未履行偿债义务超过三年；其他确凿证据表明确实无法收回或收回的可能性不大。

对可能发生的坏账损失采用备抵法核算，年末单独或按组合进行减值测试，计提坏账准备，计入当期损益。对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，经公司按规定程序批准后作为坏账损失，冲销提取的坏账准备。

#### ① 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额超过超过 30,000,000.00 元
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备

#### ② 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据	
账龄组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	按账龄分析法计提坏账准备

采用账龄分析法的应收款项坏账准备计提比例如下：

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
3 年以内	不计提	不计提
3-4 年	60.00	不计提
4 年以上	100.00	100.00

### ③ 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	单项金额不重大且按照组合计提坏账准备不能反映其风险特征的应收款项
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备

### (5) 固定资产

公司固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本公司、且其成本能够可靠计量时予以确认。本公司固定资产包括运输设备、办公设备等。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，本公司对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法。本公司固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下：

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率 (%)	年折旧率 (%)
1	运输设备	4	5.00	23.75
2	办公设备	5-8 年	5.00	11.88-19.00

本公司于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

#### (6) 长期待摊费用

公司的长期待摊费用为租赁房屋装修费。该费用在受益期内平均摊销，摊销年限为 10 年。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

#### (7) 职工薪酬

本公司职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利和辞退福利。

短期薪酬主要包括职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤，短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬等。在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利主要包括基本养老保险费、失业保险等，按照公司承担的风险和义务，分类为设定提存计划、设定受益计划。对于设定提存计划在根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。本公司目前不存在设定受益计划。

辞退福利是由于辞退员工产生，在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益，其中对超过一年予以支付的补偿款，按折现率折现后计入当期损益。

#### (8) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%

## 6. 委托方与被评估单位之间的关系

委托方——山东高速投资发展有限公司拟转让所持有的被评估单位——山东高速火山岛（漳州）置业有限公司 51%股权。

### （三）业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方、被评估单位和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

## 二、关于评估目的说明

根据山东高速股份有限公司 2016 年 05 月 16 日总经理办公会议纪要，山东高速投资发展有限公司拟转让其所持山东高速火山岛（漳州）置业有限公司的 51%股权。为此山东高速投资发展有限公司委托山东道勤资产评估有限公司对该经济行为所涉及的山东高速火山岛（漳州）置业有限公司股东全部权益价值进行评估，以便为上述事宜提供价值参考。

## 三、关于评估对象和评估范围的说明

（一）评估对象：山东高速火山岛（漳州）置业有限公司股东全部权益。

（二）评估范围：山东高速火山岛（漳州）置业有限公司截止 2016 年 11 月 30 日经审计后的全部资产和负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产和长期待摊费用，总资产账面价值为 250.18 万元；负债为流动负债，总负债账面价值为 1,189.58 万元；净资产账面价值-939.40 万元。

委托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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了 XYZH/2017JNA30007 号无保留意见审计报告。

委托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。

#### 四、关于评估基准日的说明

本项目的评估基准日是 2016 年 11 月 30 日。

以 2016 年 11 月 30 日作为评估基准日，主要是根据委托方实现经济行为的需要由委托方确定的。

由于资产评估是对某一时点的资产及负债状况提出价值结论，评估基准日与评估目的的计划实现日较接近，评估基准日前后没有可导致被评估资产价值发生重大变化的影响因素。

本次评估的取价标准均为评估基准日有效的价格或执行的标准。

#### 五、可能影响评估工作的重大事项说明

未发现可能影响评估工作的重大事项。

#### 六、资产及负债清查情况说明

##### (一)资产和负债清查情况说明

针对本次评估，山东高速火山岛（漳州）置业有限公司组织相关部门人员，对所辖范围内的资产进行了清查，账、物相符。

##### 1. 流动资产的清查

主要通过核对财务总账、各科目明细账、会计凭证、银行对账单、余额调节表、相关合同等非实物性流动资产进行清查。

##### 2. 固定资产的清查

主要通过通过对固定资产进行盘点，并分析各项固定资产（主要是设备）的运行状况、技术性能、功能应用和维护管理等情况进行清查。

##### 3. 长期待摊费用的核实

了解长期待摊费用的内容、摊销年限等。

##### 4. 各类负债的清查

主要通过核实各项负债的业务内容、形成过程、发生时间、相关业务合同，核对相关税金的纳税申报材料、相关费用的计提依据及标准、债务余额对账单、款项的支付结算情况进行清查。

#### 5. 核实结论

在资产清查过程中，未发现严重影响资产评估的事项，公司承诺所有纳入评估范围的资产权属清晰。

#### 七、资料清单

委托方及被评估单位提供的资产评估资料名称，主要包括：

- 1、资产评估申报明细表；
- 2、企业法人营业执照、验资报告、公司章程复印件等；
- 3、相关经济行为文件；
- 4、会计报表及审计报告；
- 5、纳入评估范围资产的相关会计资料；
- 6、发票、车辆行驶证等产权证明文件；
- 7、被评估单位承诺函；
- 8、重大合同、协议等；
- 9、其他与评估资产相关的资料。



此页为山东高速火山岛（漳州）置业有限公司股权转让项目签字  
盖章页。

委托方(盖章): 山东高速投资发展有限公司



法定代表人(签字):

A handwritten signature in black ink, appearing to be the name '王云泉' (Wang Yunquan).

此页为山东高速火山岛（漳州）置业有限公司股权转让项目签字盖章页。

被评估单位(盖章): 山东高速火山岛(漳州)置业有限公司



法定代表人(签字):

徐峰