

福建三木集团股份有限公司拟股权转让所 涉及的福建武夷山三木实业有限公司 股东全部权益价值 评估报告

闽中兴评字（2015）第 1016 号

防伪条形码：



05912015090001398585

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇一五年九月十四日

注册资产评估师声明

受福建三木集团股份有限公司的委托，我们对因福建三木集团股份有限公司拟股权转让所涉及的福建武夷山三木实业有限公司的相关资产、负债进行了认真地清查核实、评定估算并形成了资产评估报告书，在本报告设定的假设条件成立的情况下，我们对资产评估结果声明如下：

- 1、就注册资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。
- 2、注册资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。
- 3、评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。
- 4、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。
- 5、注册资产评估师及其所在的评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。
- 6、注册资产评估师及助理人员已对评估对象进行了现场查看。
- 7、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，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评估对象可实现价格的保证。
- 8、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。
- 9、注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。
- 10、评估报告记载了我们的工作程序和评估价值意见，评估报告的分析意见和评估结论以评估报告中披露的假设和限制条件为前提，报告使用者须关注评估报告特别事项说明、评估假设等事项对评估结论的影响。
- 11、评估报告书的评估结论仅供委托方为本报告书所列明的评估目的使用，以及送交相关监管部门审查使用。本评估报告为保密文件，未经委托方及我们书面许可，不得拷贝、复制、分发、传送第三方或公开。

福建三木集团股份有限公司拟股权转让所 涉及的福建武夷山三木实业有限公司 股东全部权益价值 评估报告目录

注册资产评估师声明	2
评估报告摘要	4
评估报告正文	8
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者	8
二、评估目的	12
三、评估对象和评估范围	12
四、价值类型及其定义	13
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程 and 情况	22
九、评估假设	23
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	27
十三、评估报告日	28
评估附件	29

重要提示

以下内容摘自评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读评估报告书全文。本摘要需与评估报告、评估明细表配套使用，不得单独使用，注册资产评估师及其所在评估机构不承担因摘要使用不当所造成后果的责任。

福建三木集团股份有限公司拟股权转让所 涉及的福建武夷山三木实业有限公司 股东全部权益价值 评估报告摘要

闽中兴评字（2015）第 1016 号

一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者：

委托方：福建三木集团股份有限公司

被评估单位：福建武夷山三木实业有限公司

其他评估报告使用者：仅供委托方根据国家法律、法规规定为实现本次目的的相关经济行为而使用本报告，无其他评估报告使用者。

二、评估目的：本次评估目的是为福建三木集团股份有限公司拟股权转让所涉及的福建武夷山三木实业有限公司股东全部权益提供价值参考。

三、评估对象和评估范围：评估对象为福建武夷山三木实业有限公司的股东全部权益价值。评估范围为福建武夷山三木实业有限公司申报并经信永中和会计师事务所福州分所审计后的截止 2015 年 5 月 31 日的资产和负债。

四、价值类型及其定义：本次评估所选取的价值类型为：市场价值类型。所谓市场价值，是指评估对象在评估基准日公开市场条件下进行正常、公平交易可以实现的价值的估计数额。

五、评估基准日：本次评估基准日为 2015 年 5 月 31 日。

六、主要评估方法：资产基础法。

七、评估结论：

本公司本着独立、公正、客观的原则，运用资产评估法定的程序和公允的方法，采用了资产基础法对福建武夷山三木实业有限公司股东全部权益价值进行了评估，评估结论如下：

福建武夷山三木实业有限公司经信永中和会计师事务所福州分所审计后的评估基准日股东全部权益价值（净资产）账面值为人民币 15,931.74 万元，经采用资产基础法评估后，在满足报告中所列示的全部假设的基础上，其股东全部权益价值（净资产）评估值为人民币 28,484.10 万元（大写贰亿捌仟肆佰捌拾肆万壹仟元整），评估增值 12,552.36 万元，增值率 78.79%。资产评估汇总表如下：

单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	103,584.80	116,057.95	12,473.15	12.04
2	非流动资产	38,226.14	38,305.36	79.22	0.21
3	其中：可供出售金融资产净额	0.00	0.00	0.00	
4	持有至到期投资净额	0.00	0.00	0.00	
5	长期应收款净额	0.00	0.00	0.00	
6	长期股权投资净额	10,000.00	8,687.69	-1,312.31	-13.12
7	投资性房地产净额	0.00	0.00	0.00	
8	固定资产净额	20,246.23	20,432.76	186.53	0.92
9	在建工程净额	7,544.37	8,797.76	1,253.39	16.61
10	工程物质净额	0.00	0.00	0.00	
11	固定资产清理	0.00	0.00	0.00	
12	生产性生物资产净额	0.00	0.00	0.00	
13	油气资产净额	0.00	0.00	0.00	
14	无形资产净额	59.09	59.09	0.00	0.00
15	开发支出	0.00	0.00	0.00	
16	商誉净额	0.00	0.00	0.00	
17	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	
18	递延所得税资产	376.45	328.06	-48.39	-12.85
19	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
20	资产总计	141,810.94	154,363.31	12,552.37	8.85
21	流动负债	94,079.21	94,079.21	0.00	0.00
22	非流动负债	31,800.00	31,800.00	0.00	0.00
23	负债总计	125,879.21	125,879.21	0.00	0.00
24	股东权益	15,931.74	28,484.10	12,552.36	78.79

评估结论详细情况见评估明细表。

八、特别事项说明：

1. 本评估公司未对委托方和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证、预算资料、合同单据、销售数据等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

2. 除非特别说明，本评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位可能尚未支付某些费用所形成的相关债务。

3. 对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

4. 本报告中的有关福建武夷山三木实业有限公司等描述性的文字均摘自福建武夷山三木实业有限公司提供给评估师的有关介绍资料，报告阅读者应将此视同一般性的文字说明，而不应视作评估机构与评估师对其有关情况的认同或宣传报道，公司不负责因有关介绍与实际情况可能不符而产生的所有责任。

5. 截至评估基准日，福建三木实业有限公司账面体现的宝岛酒店、C3 组团酒店、C2 组团住宅中的 2-5 已签订销售意向书，但尚未签订正式的销售合同，本次评估假定销售意向书的法律效力及相关明确事项均真实有效，并能按合同约定金额及交房时间实现销售回笼资金。

6. B2 地块原规划主要作为宾馆酒店使用，目前仅建成一座房产（原规划做汽车主题文化馆，现为公交中转站服务楼），被评估单位介绍未来轻轨站规划可能将建设在该地块上，届时相关规划可能需要进行调整，截止评估基准日最终开发方案尚不明确，本次评估根据原规划总平图指标进行测算。

7. 福建武夷山三木实业有限公司对开发成本预估系根据送审造价，本次评估根据企业以往审核数据为基础对企业提供的开发成本合理性进行分析、调整测算。

8. 本次评估是根据福建武夷山三木实业有限公司提供的项目开发规划来进行评估的，物业类型、建筑面积、可售面积、销售计划、开发成本、开发计划等相关评估数据和指标的选取也来源于委托方提供的项目开发规划体系，并以此为假设前提进行评估，若未来实际开发情况发生变化，应以实际开发情况对评估结论进行调整。

9. 本次评估未考虑福建武夷山三木实业有限公司未来经营过程中可能存在的建设和销售合同、项目规划和设计、项目交付等出现变更或调整情况可能对评估值造成的影响。

10. 截至评估基准日，福建武夷山三木实业有限公司存在关联方往来款，其中其他应收账款中挂账谢实 51,029,000 元，谢磊 50,020,000 元以及福建三木集

团股份有限公司 35,819,669.25 元。其他应付款中挂账武夷山市金红袍茶业有限公司 71,721,735.22 元，武夷山金利源贸易有限公司 31,816,760.07 元，福建三木物业服务有限公司武夷山分公司 110,124.91 元以及福建武夷山三木自驾游营地有限公司 80,930,423.59 元。

11. 截至评估基准日，子公司福建武夷山三木自驾游营地有限公司存在关联方往来款，其中其他应收款中挂账福建武夷山三木实业有限公司 80,930,423.59 元，武夷山金利源贸易有限公司 41,850,000 元，武夷山金红袍茶业有限公司 65,000,000 元。

12. 子公司福建武夷山三木自驾游营地有限公司固定资产中的房产和投资性房地产中除加油站外，其他物业均为自营或短期出租，目前处于亏损状态，由于该类物业较为少见，未来收益难以预测，本次评估按账面值列示。

13. 福建武夷山三木实业有限公司 C 地块土地使用权 2008 年受让自武峰（武夷山）开发有限公司，被评估单位未提供武夷山国土局与武峰公司签订的土地出让合同，仅提供武峰公司与福建武夷山三木实业有限公司签订的土地使用权转让合同，本次评估假设该转让合同与原出让合同约定内容一致且各项规划指标均符合国家相关规定。

14. 子公司福建武夷山三木自驾游营地有限公司的固定资产中的房产、投资性房地产均未办理相关权属证明。

15. 福建武夷山三木实业有限公司固定资产华美达酒店，2014 年开业，截至评估基准日，尚处于亏损阶段，由于未来收益较不确定，本次评估按账面值列示。

16. 固定资产中的服务综合楼、在建工程中的宝岛酒店根据企业计划，按固定资产对外销售，故本次评估按预计的销售价格扣除相关税费以及部分开发利润确定评估值。

17. 本次评估结论未考虑流动性对评估值的影响。

福建三木集团股份有限公司拟股权转让所 涉及的福建武夷山三木实业有限公司 股东全部权益价值 评估报告

闽中兴评字（2015）第 1016 号

福建三木集团股份有限公司：

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对福建三木集团股份有限公司拟股权转让所涉及的福建武夷山三木实业有限公司股东全部权益价值在 2015 年 5 月 31 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、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

(一)委托方：福建三木集团股份有限公司

企业名称：福建三木集团股份有限公司

住 所：福州市开发区君竹路 162 号

法定代表人：高旭斌

注册资本：人民币肆亿陆仟伍佰伍拾壹万玖仟伍佰柒拾元

实收资本：人民币肆亿陆仟伍佰伍拾壹万玖仟伍佰柒拾元

公司类型：股份有限公司（上市）

经营范围：基础设施投资建设，土地开发，房地产综合开发（凭资质等级证书），房地产中介。建筑材料、电器机械、金属材料、化工原料、石油制品（不含汽油、煤油、柴油）；纺织品、服装。自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定公司经营或国家禁止出口的商品及技术除外，经营进料加工和“三来一补”业务，经营对外销贸易和转口贸易。（以上经营范围涉及许可经营项目

的，应在取得有关部门的许可后方可经营）。

(二)被评估单位：福建武夷山三木实业有限公司

1. 基本情况

住 所：武夷山市度假区仙凡界路 61-63 号

营业执照注册号：350782100001843

注册资本：20000 万圆整

实收资本：20000 万圆整

公司类型：有限责任公司

法定代表人姓名：许静

成立日期：2007 年 10 月 30 日

经营范围：房地产开发、旅游服务、会务策划接待、票务预订、汽车租赁、野外婚礼拍摄；中西餐类制售、含凉菜、含裱花蛋糕、含生食海产品；住宿。（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）

截至 2015 年 5 月 31 日，注册资本为人民币 20000 万元整，实收资本为人民币 20000 万元整，其中三木集团占比 51%，自然人股东谢实占比 29%，自然人股东谢磊占比 20%。

2. 项目概况

福建武夷山三木实业有限公司截止 2015 年 5 月 31 日在建项目为“武夷山自遊小镇”-武夷山自驾游营地，该自驾游营地项目包含公寓、别墅、酒店、汽车旅馆、房车、帐篷、汽车影院、加油站、汽车修理厂等，项目地块总面积约：846.64 亩，总建筑面积约 26.34 万平方米。其中：A 地块面积约 78 亩，规划容积率 0.65，B1 地块面积（属于子公司福建武夷山三木自驾游营地有限公司）约 238.87 亩，规划容积率 0.13，B2 地块面积约 202.99 亩，规划容积率 0.13，C 地块面积约 326.78 亩，规划容积率 0.65。

其中 A 地块已建成，为宝岛酒店、华美达酒店、服务综合楼，已转入固定资产或在建工程，B1 地块已建成自驾游营地，B2 地块仅建有一栋建筑物，其余尚为空地，C 地块项目分七期开发，分别兴建多层酒店式公寓、酒店、独栋别墅等高尚住宅小区及公建配套。项目于 2011 年 12 月开工，截至评估基准日，除 C1

组团住宅、C2 组团住宅已交付使用，C6 组团-住宅、C7 组团-别墅尚未开发建设外，其余组团均已主体建成，目前室外公建配套建设中。

3. 经营现状

福建武夷山三木实业有限公司近两年及评估基准日的资产、负债及经营状况如下：

单位：人民币元

资 产	2013-12-31	2014-12-31	2015-5-31
流动资产			
货币资金	16,250,999.24	110,349,992.48	177,352,726.54
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	16,130,983.49	39,931,816.07	34,843,887.86
预付款项	54,553,601.78	87,443,153.53	151,508,523.13
应收利息			8,425,520.83
应收股利			
其他应收款	25,102,769.99	197,734,677.10	142,864,569.53
存货	140,484,045.18	205,050,368.94	518,890,479.34
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		2,935,817.52	1,962,330.29
流动资产合计	252,522,399.68	643,445,825.64	1,035,848,037.52
非流动资产：			
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	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
投资性房地产			
固定资产	5,795,950.82	155,547,320.89	202,462,276.47
在建工程	141,458,562.67	78,290,902.60	75,443,720.85
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		610,473.98	590,907.53
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	2,950,689.51	3,157,753.37	3,764,534.40
其他非流动资产			
非流动资产合计	250,205,203.00	337,606,450.84	382,261,439.25
资产总计	502,727,602.68	981,052,276.48	1,418,109,476.77
负债和股东权益			
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据		10,000,000.00	50,000,000.00
应付账款	3,668,743.40	28,828,612.56	328,830,452.14
预收款项	40,011,516.30	124,377,627.80	199,195,500.38
应付职工薪酬		482,766.42	421,708.70
应交税费	3,163,110.50	450,166.28	3,059,487.30
应付利息		848,665.36	7,871,035.70

应付股利			
其他应付款	82,482,593.63	191,656,477.43	185,413,887.96
一年内到期的非流动负债	3,000,000.00	221,000,000.00	166,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计	132,325,963.83	577,644,315.85	940,792,072.18
非流动负债：			
长期借款	177,000,000.00	238,000,000.00	318,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	177,000,000.00	238,000,000.00	318,000,000.00
负债合计	309,325,963.83	815,644,315.85	1,258,792,072.18
股东权益：			
实收资本（或股本）	200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
资本公积			
减：库存股			
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润	-6,598,361.15	-34,592,039.37	-40,682,595.41
股东权益合计	193,401,638.85	165,407,960.63	159,317,404.59
负债和股东权益总计	502,727,602.68	981,052,276.48	1,418,109,476.77

项 目	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-5 月份
一、 营业收入	104,854,710.00	66,657,359.06	58,728,168.21
减：营业成本	65,141,043.13	38,885,138.38	35,973,394.31
营业税金及附加	9,445,237.96	5,682,314.80	4,886,264.86
销售费用	1,134,216.80	15,898,039.29	5,499,498.45
管理费用	12,327,281.56	22,828,769.80	7,430,173.74
财务费用	-27,772.38	34,987.06	6,464,152.27
资产减值损失	599,533.50	891,633.72	2,424,474.25
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）	16,235,169.43	-17,563,523.99	-3,949,789.67
加：营业外收入	61,805.68	57,350.32	101,725.36
减：营业外支出	544,716.42	132,410.32	131,806.64
三、 利润总额（亏损总额以“-”号填列）	15,752,258.69	-17,638,583.99	-3,979,870.95
减：所得税费用	4,020,576.44	-207,063.86	2,110,685.09
四、 净利润（净亏损以“-”号填列）	11,731,682.25	-17,431,520.13	-6,090,556.04

备注：上述表中的数据由福建武夷山三木实业有限公司提供。其中，2013年、2014年度的会计报表经福建华兴会计师事务所审计；2015年1-5月会计报表经信永中和会计师事务所福州分所审计。

（三）其他评估报告使用者

仅供委托方根据国家法律、法规规定为实现本次目的的相关经济行为而使用本报告，无其他评估报告使用者。

二、评估目的：本次评估目的是为福建三木集团股份有限公司拟股权转让所涉及的福建武夷山三木实业有限公司股东全部权益提供价值参考。

三、评估对象和评估范围：评估对象为福建武夷山三木实业有限公司的股东全部权益价值。评估范围为福建武夷山三木实业有限公司申报并经信永中和会计师事务所福州分所审计后的截止 2015 年 5 月 31 日的资产和负债。

单位：人民币元

资 产	2015-5-31
流动资产	
货币资金	177,352,726.54
应收款项	34,843,887.86
预付款项	151,508,523.13
应收利息	8,425,520.83
其他应收款	142,864,569.53
存货	518,890,479.33
其他流动资产	1,962,330.29
流动资产合计	1,035,848,037.51
非流动资产：	
长期股权投资净额	100,000,000.00
固定资产净额	202,462,276.47
在建工程净额	75,443,720.85
无形资产净额	590,907.53
递延所得税资产	3,764,534.40
非流动资产合计	382,261,439.25
资产总计	1,418,109,476.76
负债和股东权益	
流动负债：	
应付票据	50,000,000.00
应付账款	328,830,452.14
预收款项	199,195,500.38
应付职工薪酬	421,708.70
应交税费	3,059,487.30
应付利息	7,871,035.70
其他应付款	185,413,887.96
一年内到期的非流动负债	166,000,000.00
流动负债合计	940,792,072.18
非流动负债：	
非流动负债合计	318,000,000.00
负债合计	1,258,792,072.18
股东权益：	
实收资本（或股本）	200,000,000.00

资本公积	
专项储备	
盈余公积	
一般风险准备	
未分配利润	-40,682,595.41
股东权益合计	159,317,404.59
负债和股东权益总计	1,418,109,476.76

注：评估基准日财务数据经信永中和会计师事务所福州分所审计并出具XYZH2015FZA10128号审计报告，意见类型为标准无保留。

纳入本次评估范围的资产主要为往来款、存货、长期股权投资、固定资产、无形资产、在建工程。

1、往来款主要为关联往来款、购房款、预付工程款等。

2、存货为在开发的房地产，截至评估基准日，项目已办理了国有土地使用权证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证等。主要物业包括宝岛酒店、华美达酒店、服务综合楼、多层酒店式公寓、酒店、独栋别墅等高尚住宅小区及公建配套。项目于2011年12月开工，截至评估基准日，除C1组团住宅、C2组团住宅已交付使用，C6组团-住宅、C7组团-别墅尚未开发建设外，其余组团均已主体建成，目前室外公建配套建设中。

3、长期股权系对福建武夷山三木实业自驾游营地有限公司的投资，拥有其100%的股权。武夷山三木实业自驾游营地有限公司旗下主要资产为应收款项、投资性房地产、固定资产以及在建工程。

4、固定资产为华美达酒店、综合服务楼已建成并已使用，在建工程为宝岛酒店，尚未交付使用。

5、无形资产为加盟华美达酒店是缴纳的15年加盟费。

四、价值类型及其定义

1. 本次评估所选取的价值类型为：市场价值类型。

2. 价值定义表述：

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。

3. 价值类型选取的理由及依据：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日：

本次评估基准日为 2015 年 5 月 31 日

确定评估基准日的相关事项说明：

(1) 本项目评估基准日确定的理由：为确切地反映被评估对象的公允价值，有利于本项目评估目的顺利实现，经委托方及企业一致商定，确定本项目资产评估基准日为 2015 年 5 月 31 日。

(2) 本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

六、评估依据

(一) 行为依据

资产评估业务约定书。

(二) 主要法律法规依据

1. 《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；
2. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第 36 号）；
3. 《中华人民共和国公司法》；
4. 《企业会计准则》、《企业会计制度》；
5. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号）；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第七十二号）；
7. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2011 年 1 月 8 日国务院令 588 号）；
8. 其他有关法律法规。

(三) 评估准则和指导意见

1. 《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227 号）；
2. 《资产评估准则——基本准则》、《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20 号）；
3. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248 号）；

4. 《资产评估准则—评估报告》、《资产评估准则—评估程序》、《资产评估准则—业务约定书》、《资产评估准则—工作底稿》、《资产评估准则—机器设备》、《资产评估准则—不动产》、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号、中评协[2011]230号）。

5. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；

6. 《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）；

7. 《城市房地产市场估价管理暂行办法》；

8. 其他有关法律法规。

（四）产权依据

1. 委托方、被评估单位营业执照复印件；

2. 被评估单位财务报表复印件；

3. 被评估单位提供的项目国有土地出让合同、国有土地使用证、建设用地规划许可证、规划总平图、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；

4. 被评估单位的验资报告、历年审计报告；

5. 委托方、被评估单位承诺函；

6. 被评估单位财务、经营销售资料及其他相关评估资料。

（五）取价依据

1. 武夷山市区房屋建筑工程造价指标；

2. 企业提供的项目投资测算表；

3. 武夷山市近期房地产交易信息；

4. 《福建省地方税务局关于进一步加强我省房地产企业土地增值税管理的通知》（闽地税发[2008]64号）；

5. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准、规范文件等方面的资料；

6. 企业提供的有关资产、财务、经营等方面的资料；

7. 评估人员现场清查、取证、记录等方面的资料；

8. 市场询价资料；

9. 被评估单位提供的财务、经营销售及其他相关参考资料。

（六）参考资料及其依据

1. 被评估单位提供的评估基准日及前两年会计报表、账册与凭证；
2. 有关市场价格资料。

七、评估方法

(一) 资产评估基本方法有市场法、收益法和资产基础法（成本法）。

1、市场法

市场法指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。其使用的基本前提有：

- (1) 存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分；
- (2) 公开市场上有合理比较基础的可比的交易案例；
- (3) 能够收集可比的交易案例的相关资料。

2、收益法

收益法是指通过将被评估单位预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路。应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1) 评估对象的预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- (3) 评估对象预期获利年限可以预测。

3、资产基础法（成本法）

资产基础法（成本法）是指在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。采用成本法的前提条件有：

- (1) 评估对象处于持续使用状态；
- (2) 可以调查取得购建评估对象的现行途径及相应的社会平均成本资料。

(二) 评估方法的选用

根据本次特定经济行为所确定的评估目的及所采用的价值类型，评估对象及获利能力状况，评估时的市场条件，数据资料收集情况及主要技术经济指标参数的取值依据，经适用性判断，由于难以查找资本市场上的相近交易案例，无法采用市场法。同时，由于被评估单位为项目公司，无其它后续储备土地，现有开发项目完毕后不存在未来收益，而且本次资产基础法评估中，对在产品已采用假设开发法评估，不适宜采用收益法。

鉴于以上原因,本项目采用资产基础法对福建武夷山三木实业有限公司进行评估,其中,在产品(开发成本)采用假设开发法。

(三) 资产基础法

资产基础法评估是选用合适的评估方法对各单项资产进行评估后,加和得出评估对象价值。对纳入评估范围的各类资产及负债的评估方法如下:

1. 关于流动资产的评估

流动资产的评估,采用成本法。

1.1 货币资金

本次评估的货币资金为银行存款。评估人员对银行存款逐个账户核实银行对账单,并结合信永中和会计师事务所福州分所审计时的函证情况,在函证无误的基础上以信永中和会计师事务所福州分所审定后的账面值作为评估值。

1.2 应收款项

应收款项(应收账款、预付账款、其他应收款)在查阅会计凭证,借助历史资料和现在的调查情况,具体分析数额,账龄和原因,款项回收情况,欠款人资金、信用、经营管理现状等,并进行相应函证工作。对于有充分理由相信全部能收回以及有经常性业务往来且信誉好的客户按全部应收额计算评估值;对于账龄较长且有证据表明无法收回的且审计已 100%提坏账准备或属于费用性质支出的项目,直接评估为 0;参考坏账准备计提政策,确定各应收款项可收回价值,同时将已计提坏账准备评估为 0。对于各种预付款则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。

1.3 存货

存货为在开发的房地产项目,根据被评估资产特点以及账面价值的构成,对于评估对象已取得当地规划部门审定的规划建设指标,且所在区域房地产开发、交易市场较活跃,具备运用假设开发法的条件,选用假设开发法评估。由于本次评估房地产项目规模较大,开发周期较长,其土地取得成本、开发成本、管理费用、销售费用、销售税费、销售收入等发生的时间不尽相同,因此运用假设开发法评估必须考虑资金的时间价值,而且由于存在众多的未知因素和偶然因素会使开发利润的预测偏离实际。因此,本次评估选择采用假设开发法的现金流量折现

法进行测算，即根据项目实际，模拟房地产开发过程，预测各项收入、支出未来发生的时间以及在未来发生的金额（即现金流量预测），再根据当前社会经济及行业发展状况测算适当的折现率，将它们折算到评估基准日的价值加减得出。

1.4 其他流动资产的评估

其他流动资产主要是预缴的税费，经核实无误后，以评估基准日信永中和会计师事务所福州分所审计报告的审定数为评估值。

2. 非流动资产的评估

2.1 长期股权投资的评估：

长期股权投资系投资福建武夷山三木自驾游营地有限公司，对该公司进行整体评估，按评估后的净资产乘以母公司的股权比例后的价值作为母公司长期股权投资的评估值。

2.2 固定资产的评估

2.2.1 房屋建（构）筑物的评估

固定资产为已建成的华美达酒店及服务综合楼，已办理了房屋所有权证，本次评估对全部固定房屋建筑物按幢数逐项进行了全面的清查核实，经清查，账实、账表一致。其中华美达酒店为五星级酒店，2014年开业，目前处于亏损状态，未来收益难以预测，经复核其账面成本，与现行重置成本差异不大，故本次评估以经信永中和会计师事务所福州分所审计后审定的账面价值列示。另外服务办公楼根据企业计划，拟对外销售，故本次评估按预计的销售价格扣除相关的税、费和适当净利润后确定其评估值。

2.2.2 设备类的评估

本次评估主要采用成本法。

(1) 机器设备的评估

评估值=重置成本×综合成新率

重置成本的确定

需要安装的重置成本构成一般包括如下内容：设备购置价、运杂费、安装工程费、前期费及其他费用、建设单位管理费和资金成本等；不需要安装的设备一般只包括设备购置价和运杂费。

因此，设备的重置成本计算公式为：

对于需要安装的设备：

其重置成本=设备购置价+运杂费+安装工程费+前期费及其他费用+建设单位管理费+资金成本

对于不需要安装的一般设备：

其重置成本=设备购置价+运杂费

A. 设备购置价的确定

通过向生产厂家询问评估基准日市场价格，或从有关报价资料上查找现行市场价格以及参考同类公司最近购置设备的合同价格确定。

B. 设备运杂费的确定

参考企业提供的委估设备购置合同及最新资产评估常用数据与参数手册确定。

C. 安装工程费的确定

参考企业的安装工程量资料及评估基准日当地的市场材料价格进行调整确定。

D. 前期费及其他费用的确定

前期费及其他费用的确定根据国家相关规定分别计算出各类费用。

E. 建设单位管理费

建设单位管理费的确定根据国家相关规定计算出其费用。

F. 资金成本的确定

资金成本根据项目合理建设工期，按照评估基准日贷款利率，以设备购置费、运杂费、安装工程费、前期费及其他费用、建设单位管理费五项之和为基数定期确定。以平均投入、单利计算。

G. 增值税抵扣

根据财税[2008]170号可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令538号）和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部国家税务总局令50号）的有关规定，对于符合增值税抵扣条件的，按照设备购置价计算出相应的增值税进行抵扣。

H. 成新率的确定

对于机器设备，通过对设备使用状况的现场调查，查阅有关设备的运行状况、

主要技术指标等资料，以及向有关工程技术人员、操作维护人员核实该设备的技术状况，并考虑有关各类设备的实际使用年限的规定，以及该设备的已使用年限等因素，由评估人员根据实际使用状况确定尚可使用年限后综合确定成新率，其计算公式为：

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

(2) 电子设备的评估

对在用的电子设备采用成本法进行评估。

基本计算公式为：设备的评估值=重置成本×成新率

①电子设备的重置成本以现场市场价格(不含增值税)为基础确定重置成本，还包括购置该设备应考虑的其他合理辅助费用(安装费、运杂费等)。

②办公电子设备的成新率首先是根据设备的经济使用年限、已使用年限确定其理论成新率，以及通过对设备使用状况的现场调查，合理确定设备的物理性损耗，同时通过向有关设备管理使用人员询问该设备的使用效能，综合确定其成新率。

理论成新率即年限成新率的计算方法为：

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

(3) 车辆的评估

设备的评估值=重置成本×成新率

重置成本的确定：

成本法是用现时条件下，重新购置一个全新状态下的被评估资产所需的全部重置成本，乘以成新率，其乘积即作为评估值。车辆的重置成本由购置价、购置附加税、其他费用(如验车上牌费、手续费)等三部分构成。

①购置价：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格(不含增值税)确定，对于部分已经停产的车辆，以同品牌性能相近的可替代车型的市场价格确定其购置价，其他费用依据地方车辆管理部门的合同收费标准水平确定。(根据财税〔2013〕37号文规定，增值税一般纳税人若新购买摩托车、汽车、游艇，取得的增值税专用发票的进项税额，可不再区分是否自用，均可抵扣进项税额。

②车辆购置税：根据2001年国务院第294号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定：车辆购置税应纳税额=计税价格×10%，纳税人购买自

用车辆的计税价格应不包括增值税税款。故：车辆购置税=购置价/(1+17%)×10%

③成新率的确定：车辆的成新率以年限成新率、里程成新率并结合对车辆的使用状况的现场调查，并综合考虑实际技术状况、技术进步、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其成新率。

年限成新率的计算方法为：

年限成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

里程成新率的计算方法为：

里程成新率=(规定行驶里程-实际行驶里程)/规定行驶里程×100%

综合成新率根据年限和里程成新率据孰低原则取值，并结合现场调查情况，确定车辆的综合成新率。

2.3在建工程的评估

在建工程为已建成的宝岛酒店，位于A地块中A1地块，2012年6月签购房协议，截至评估基准日累计付款2250万元。该酒店已办理了房屋所有权证，但尚未过户。本次评估进行了全面的清查核实，经清查，账实、账表一致。由于宝岛酒店拟对外出售，故本次评估按销售收入扣除相关的税、费和适当净利润后确定其评估值。

2.4无形资产的评估

无形资产——其他无形资产加盟华美达酒店的加盟费，评估人员核对了相关协议并核对了其账面构成，确认无误后以审计后的账面值作为评估值。

2.5递延所得税的评估

递延所得税资产是企业核算资产或负债、以及未作为资产和负债确认，但按照税法规定可以确定其计税基础的项目，在后续计量过程中因企业会计准则规定，产生的账面价值与其计税基础的可抵扣暂时性差异对企业未来所得税造成的影响。

评估范围的递延所得税资产是企业按照可抵扣暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认的递延所得税资产。评估人员就差异产生的原因、形成过程进行调查和了解，核实该差异在确定未来收回资产或清偿负债期间的应纳税所得额时，是否将导致产生可抵扣金额，核实核算的金额是否符合企业会计制度及税法的相关规定。在此基础上按对应的各应收款项的评估值来确定递延所得税资产的评估值。

3、关于负债的评估

纳入本次评估的负债项目包括：应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款。评估人员核实了企业账面金额和相关会计凭证，了解款项的形成原因，适当考虑是否存在不需支付的金额，金额较大的已发函询证，在核实无误的基础上以信永中和会计师事务所福州分所审定后的账面值作为评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受评估委托后，根据国家有关资产评估的原则和规定，按照本公司与委托方签定的资产评估业务约定书所约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。本次评估工作开始于2015年7月3日，结束于2015年9月14日。先后经过接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

（一）接受委托阶段

了解被评估资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，签订资产评估业务约定书。组织评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

（二）资产清查阶段

由本评估项目负责人根据制订的计划，辅导企业填报有关资产评估相关表格，为保证所填列明细的真实与完整，要求福建武夷山三木实业有限公司首先进行全面清查，同时，收集资产评估所需法律、法规和行业、企业资料，取得与被评估资产有关的权属证明。

（三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关原则和规定，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握各项被评估资产历史和现状，并进一步审阅填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别，对实物资产进行核对，察看、记录、分析，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的评估方法对各股东权益价值予以评定估算。

（四）评估汇总阶段

根据初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告书，并经本公司内部三级审核，最后提交正式评估报告书。

九、评估假设

本评估报告的分析结论仅在设定的以下假设条件下成立：

（一）评估前提：本次评估是以企业持续经营相关项目正常开业销售为评估假设前提。

（二）基本假设：

1. 以委托方及被评估单位提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
2. 以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。
3. 以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率变动等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。
4. 以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。
5. 除已知悉并披露的事项外，本次评估以不存在其他未被申报的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大诉讼或期后事项，且被评估单位对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

（三）具体假设：

1. 评估结论是以列入评估范围的资产按现有规划不变的条件下，在评估基准日 2015 年 5 月 31 日的股东全部权益价值的反映为假设条件。
2. 本次评估假设在未来开发销售期内，工程建设成本、房地产市场状况不发生较大变化，且后续开发成本在相应项目建设期内均匀支出。
3. 本次评估假设福建武夷山三木实业有限公司及其子公司所建设、开发的所有项目均符合相关法律法规及合同规定，各项物业可正常销售，不考虑违法、违约等而导致的收入减少或成本费用支出。

4. 本次评估假设被评估单位的相关税费按当地税务规定正常预缴，在项目全部建成并销售完毕后进行汇算清缴，相关税款多退少补。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

1、本公司本着独立、公正、客观的原则，运用资产评估法定的程序和公允的方法，采用了资产基础法对福建武夷山三木实业有限公司股东全部权益价值进行了评估，评估结论如下：

福建武夷山三木实业有限公司经信永中和会计师事务所福州分所审计后的评估基准日股东全部权益价值（净资产）账面值为人民币 15,931.74 万元，经采用资产基础法评估后，在满足报告中所列示的全部假设的基础上，其股东全部权益价值（净资产）评估值为人民币 28,484.10 万元（大写贰亿捌仟肆佰捌拾肆万壹仟元整），评估增值 12,552.36 万元，增值率 78.79%。资产评估汇总表如下：

单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	103,584.80	116,057.95	12,473.15	12.04
2	非流动资产	38,226.14	38,305.36	79.22	0.21
3	其中：可供出售金融资产净额	0.00	0.00	0.00	
4	持有至到期投资净额	0.00	0.00	0.00	
5	长期应收款净额	0.00	0.00	0.00	
6	长期股权投资净额	10,000.00	8,687.69	-1,312.31	-13.12
7	投资性房地产净额	0.00	0.00	0.00	
8	固定资产净额	20,246.23	20,432.76	186.53	0.92
9	在建工程净额	7,544.37	8,797.76	1,253.39	16.61
10	工程物质净额	0.00	0.00	0.00	
11	固定资产清理	0.00	0.00	0.00	
12	生产性生物资产净额	0.00	0.00	0.00	
13	油气资产净额	0.00	0.00	0.00	
14	无形资产净额	59.09	59.09	0.00	0.00
15	开发支出	0.00	0.00	0.00	
16	商誉净额	0.00	0.00	0.00	
17	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	
18	递延所得税资产	376.45	328.06	-48.39	-12.85
19	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
20	资产总计	141,810.94	154,363.31	12,552.37	8.85
21	流动负债	94,079.21	94,079.21	0.00	0.00

22	非流动负债	31,800.00	31,800.00	0.00	0.00
23	负债总计	125,879.21	125,879.21	0.00	0.00
24	股东权益	15,931.74	28,484.10	12,552.36	78.79

评估结论详细情况见评估明细表。

2. 评估结果与账面值的比较主要变动情况如下表所示：

2.1 应收账款评估增值 1,914,634.37 元，系按账龄分析确定评估值以及坏账准备评估为 0 等原因共同影响造成的；

2.2 存货评估增值 122,734,814.60 元，主要系开发成本评估增值。系由以下原因共同造成：近年来当地房地产市场价格有一定程度上涨；项目地块取得时间较早，土地取得成本相对较低；周边各项市政配套不断完善的效益外溢；

2.3 在建工程评估增值 12,533,920.09 元，系已销售的宝岛酒店，按销售价格扣减账面成本及应交税费等产生的利润；

2.4 长期股权投资减值 13,123,145.77 元，系子公司近年来经营亏损所致，长期股权投资按对子公司进行整体评估后的评估值和股权比例确定；

2.5 固定资产评估增值 1,865,311.38 元，系服务综合楼按产成品方法进行评估；设备类固定资产重置价下降；评估耐用年限和财务折旧年限的差异等原因共同影响造成。

十一、特别事项说明

1. 本评估公司未对委托方和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证、预算资料、合同单据、销售数据等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

2. 除非特别说明，本评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位可能尚未支付某些费用所形成的相关债务。

3. 对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

4. 本报告中的有关福建武夷山三木实业有限公司等描述性的文字均摘自福建武夷山三木实业有限公司提供给评估师的有关介绍资料，报告阅读者应将此视同一般性的文字说明，而不应视作评估机构与评估师对其有关情况的认同或宣传

报道，公司不负责因有关介绍与实际情况可能不符而产生的所有责任。

5. 截至评估基准日，福建三木实业有限公司账面体现的宝岛酒店、C3 组团酒店、C2 组团住宅中的 2-5 已签订销售意向书，但尚未签订正式的销售合同，本次评估假定销售意向书的法律效力及相关明确事项均真实有效，并能按合同约定金额及交房时间实现销售回笼资金。

6. B2 地块原规划主要作为宾馆酒店使用，目前仅建成一座房产（原规划做汽车主题文化馆，现为公交中转运站服务楼），被评估单位介绍未来轻轨站规划可能将建设在该地块上，届时相关规划可能需要进行调整，截止评估基准日最终开发方案尚不明确，本次评估根据原规划总平图指标进行测算。

7. 福建武夷山三木实业有限公司对开发成本预估系根据送审造价，本次评估根据企业以往审核数据为基础对企业提供的开发成本合理性进行分析、调整测算。

8. 本次评估是根据福建武夷山三木实业有限公司提供的项目开发规划来进行评估的，物业类型、建筑面积、可售面积、销售计划、开发成本、开发计划等相关评估数据和指标的选取也来源于委托方提供的项目开发规划体系，并以此为假设前提进行评估，若未来实际开发情况发生变化，应以实际开发情况对评估结论进行调整。

9. 本次评估未考虑福建武夷山三木实业有限公司未来经营过程中可能存在的建设和销售合同、项目规划和设计、项目交付等出现变更或调整情况可能对评估值造成的影响。

10. 截至评估基准日，福建武夷山三木实业有限公司存在关联方往来款，其中其他应收账款中挂账谢实 51,029,000 元，谢磊 50,020,000 元以及福建三木集团股份有限公司 35,819,669.25 元。其他应付款中挂账武夷山市金红袍茶业有限公司 71,721,735.22 元，武夷山金利源贸易有限公司 31,816,760.07 元，福建三木物业服务有限公司武夷山分公司 110,124.91 元以及福建武夷山三木自驾游营地有限公司 80,930,423.59 元。

11. 截至评估基准日，子公司福建武夷山三木自驾游营地有限公司存在关联方往来款，其中其他应收款中挂账福建武夷山三木实业有限公司 80,930,423.59 元，武夷山金利源贸易有限公司 41,850,000 元，武夷山金红袍茶业有限公司 65,000,000 元。

12. 子公司福建武夷山三木自驾游营地有限公司固定资产中的房产和投资

性房地产中除加油站外，其他物业均为自营或短期出租，目前处于亏损状态，由于该类物业较为少见，未来收益难以预测，本次评估按账面值列示。

13. 福建武夷山三木实业有限公司 C 地块土地使用权 2008 年受让自武峰（武夷山）开发有限公司，被评估单位未提供武夷山国土局与武峰公司签订的土地出让合同，仅提供武峰公司与福建武夷山三木实业有限公司签订的土地使用权转让合同，本次评估假设该转让合同与原出让合同约定内容一致且各项规划指标均符合国家相关规定。

14. 子公司福建武夷山三木自驾游营地有限公司的固定资产中的房产、投资性房地产均未办理相关权属证明。

15. 福建武夷山三木实业有限公司固定资产华美达酒店，2014 年开业，截至评估基准日，尚处于亏损阶段，由于未来收益较不确定，本次评估按账面值列示。

16. 固定资产中的服务综合楼、在建工程中的宝岛酒店根据企业计划，按固定资产对外销售，故本次评估按预计的销售价格扣除相关税费以及部分开发利润确定评估值。

17. 本次评估结论未考虑流动性对评估值的影响。

18. 期后事项

18.1 评估基准日后至出具评估报告日，委托评估单位的一切经营活动均在正常范围之内。无需披露而未披露的重大事项。

18.2 报告提交日以后发生重大期后事项时，不能直接使用本报告的评估结论。

18.3 在评估基准日后，有效期以内，如果资产数量及价格标准发生变化时，应按如下原则处理：

18.3.1 资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；

18.3.2 资产价格标准发生变化，对资产评估价产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估值；

18.3.3 由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、评估报告使用限制

1. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
2. 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
3. 未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
4. 本评估报告的结论使用有效期为一年，即从 2015 年 5 月 31 日至 2016 年 5 月 30 日。
5. 资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。
6. 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、评估报告日期

本次评估报告日为 2015 年 9 月 14 日。

（评估报告文号：闽中兴评字(2015)第 1016 号，评估值为人民币 28,484.10 万元。）

中国注册资产评估师：

法定代表人：

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

二〇一五年九月十四日

福建三木集团股份有限公司拟股权转让所 涉及的福建武夷山三木实业有限公司 股东全部权益价值 评估附件

- 1、相关规划许可证、施工许可证、商品房预售许可证及国有土地使用权证复印件；
- 2、审计报告复印件；
- 3、委托方、被评估单位营业执照复印件；
- 4、委托方、被评估单位承诺函复印件；
- 5、评估机构资格证书复印件；
- 6、评估机构法人营业执照副本复印件；
- 7、签字注册资产评估师资格证书复印件。

本表需与评估报告配套使用，不得单独使用，注册资产评估师及其所在评估机构不承担因评估明细表使用不当所造成后果的责任。欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读评估报告书全文。

福建三木集团股份有限公司拟股权转让所
涉及的福建武夷山三木实业有限公司
股东全部权益价值
评估明细表清册

闽中兴评字（2015）第 1016 号

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇一五年九月十四日

福建三木集团股份有限公司拟股权转让所 涉及的福建武夷山三木实业有限公司 股东全部权益价值 评估说明

闽中兴评字（2015）第 1016 号



福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇一五年九月十四日

福建三木集团股份有限公司拟股权转让所 涉及的福建武夷山三木实业有限公司 股东全部权益价值 评估说明目录

第一部分关于《评估说明》使用范围的声明	3
第二部分关于进行评估有关事项的说明	4
第三部分 评估说明	5
一、评估对象与评估范围说明	5
二、资产核实总体情况说明	7
（一）资产核实人员组织、实施时间和过程说明	7
（二）影响资产核实的事项及处理方法	7
（三）核实结论	7
三、评估技术说明	8
（一）资产基础法的评估技术说明	9
（二）评估结论及分析	59
附件一、福建武夷山三木自驾游营地有限公司评估说明	64

第一部分. 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供财产评估主管机关、委托方审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用,非为法律、行政法规规定,材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人,不得见诸于公开媒体。



第二部分. 关于进行资产评估有关事项的说明

(详见附件)



第三部分. 评估说明

一、评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围内容

1、评估对象

本次评估对象为福建武夷山三木实业有限公司的股东全部权益。

2、评估范围

评估范围为福建武夷山三木实业有限公司申报并经信永中和会计师事务所福州分所审计后的截止 2015 年 5 月 31 日的资产和负债。账面资产总额 141,810.94 万元、负债 125,879.21 万元、股东权益 15,931.74 万元。具体包括流动资产 103,584.80 万元，非流动资产 38,226.14 万元；流动负债 94,079.21 万元，非流动负债 31,800.00 万元。

上述资产与负债数据摘自被评估单位 2015 年 5 月 31 日经信永中和会计师事务所福州分所审计并出具 XYZH2015FZA10128 号审计报告，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

3、委托评估的资产类型、账面金额

本次资产评估的资产负债类型和账面金额见下表

单位：人民币元

资 产	2015-5-31
流动资产	
货币资金	177,352,726.54
应收款项	34,843,887.86
预付款项	151,508,523.13
应收利息	8,425,520.83
其他应收款	142,864,569.53
存货	518,890,479.33
其他流动资产	1,962,330.29
流动资产合计	1,035,848,037.51
非流动资产：	
长期股权投资净额	100,000,000.00
固定资产净额	202,462,276.47
在建工程净额	75,443,720.85
无形资产净额	590,907.53

递延所得税资产	3,764,534.40
非流动资产合计	382,261,439.25
资产总计	1,418,109,476.76
负债和股东权益	
流动负债：	
应付票据	50,000,000.00
应付账款	328,830,452.14
预收款项	199,195,500.38
应付职工薪酬	421,708.70
应交税费	3,059,487.30
应付利息	7,871,035.70
其他应付款	185,413,887.96
一年内到期的非流动负债	166,000,000.00
流动负债合计	940,792,072.18
非流动负债：	
非流动负债合计	318,000,000.00
负债合计	1,258,792,072.18
股东权益：	
实收资本（或股本）	200,000,000.00
资本公积	
专项储备	
盈余公积	
一般风险准备	
未分配利润	-40,682,595.41
股东权益合计	159,317,404.59
负债和股东权益总计	1,418,109,476.76

注：评估基准日财务数据经信永中和会计师事务所福州分所审计并出具XYZH2015FZA10128号审计报告，意见类型为标准无保留。

4、委托评估的资产权属状况

索取土地使用权证、房屋所有权证明、汽车行驶证，设备和工程项目核查发票、合同、入帐凭证等。了解资产占有方的历史情况和现状，依据资产管理的有关文件和委托方及资产占有方提供的资产权属证明和承诺函，在资产占有方有关人员配合下，对委托评估的全部资产进行权属核查。对权属关系不完全明确的资产根据资产占有方提供书面说明，在评估报告中揭示。本次评估未发现权属关系不明的资产。

（二）资产的分布情况及特点

福建武夷山三木实业有限公司纳入本次评估的资产主要为位于“武夷山自遊小镇”的存货、长期股权投资、房屋建筑物、机器设备、车辆及办公电子设备(详

见附后的评估技术说明和评估明细表)。

二、资产核实总体情况说明

(一) 资产核实人员组织、实施和过程说明

福建武夷山三木实业有限公司对评估范围内的资产进行了全面清查,清查工作由公司领导挂帅,各部门主管人员参加,成立资产清查小组,于2015年7月3日起对下属的相关职能部门截至评估基准日的所有资产和负债进行了清查,重点对实物性资产和进行了盘点、造册登记,资产评估公司派人员参加。具体清查工作程序如下:

1. 货币资金: 首先进行现金盘点,进行账实核对,账账核对;收集银行对账单,编制调节表。
2. 往来款项: 纳入本次评估范围的往来账主要有应收账款、其他应收款、预付账款、应付账款、预收账款、其他应付款等。
3. 存货: 因公司的行业特点原因,以及企业存货的特殊性,按照评估公司要求进行认真核对后,按实进行评估申报;
4. 固定资产: 房屋建筑物、机器设备、运输车辆和办公电子设备等,所有实物资产都进行了详细的盘点。
5. 无形资产——其他无形资产,核对了相关协议并核对了其账面构成。

(二) 影响资产核实的事项及处理方法

无影响资产核实的事项

(三) 核实结论

除上述事项外未发现有重大异常情况。

三、评估技术说明

资产评估基本方法有市场法、收益法和资产基础法(成本法)。

1、市场法

市场法指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。其使用的基本前提有:

- (1) 存在一个活跃的公开市场,且市场数据比较充分;

- (2) 公开市场上有合理比较基础的可比的交易案例；
 (3) 能够收集可比的交易案例的相关资料。

2、收益法

收益法是指通过将被评估单位预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路。应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1) 评估对象的预期收益可以预测并可以用货币衡量；
 (2) 获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
 (3) 评估对象预期获利年限可以预测。

3、资产基础法（成本法）

资产基础法（成本法）是指在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。采用成本法的前提条件有：

- (1) 评估对象处于持续使用状态；
 (2) 可以调查取得购建评估对象的现行途径及相应的社会平均成本资料。

评估方法的选用

根据本次特定经济行为所确定的评估目的及所采用的价值类型，评估对象及获利能力状况，评估时的市场条件，数据资料收集情况及主要技术经济指标参数的取值依据，经适用性判断，由于难以查找资本市场上的相近交易案例，无法采用市场法。同时，由于被评估单位为项目公司，无其它后续储备土地，现有开发项目完毕后不存在未来收益，而且本次资产基础法评估中，对在产品已采用假设开发法评估，不适宜采用收益法。

鉴于以上原因，本项目采用资产基础法对福建武夷山三木实业有限公司进行评估，其中，存货—在产品采用假设开发法。

（一）资产基础法评估情况如下：

1、流动资产评估说明

单位：人民币元

编号	资产项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-1	货币资金	177,352,726.54	177,352,726.54	0.00	0.00
3-2	交易性金融资产	0.00	0.00	0.00	
3-3	应收票据净额	0.00	0.00	0.00	
3-4	应收账款净额	34,843,887.86	36,758,522.23	1,914,634.37	5.49

3-5	预付账款净额	151,508,523.13	151,508,523.13	0.00	0.00
3-6	应收利息	8,425,520.83	8,425,520.83	0.00	0.00
3-7	应收股利	0.00	0.00	0.00	
3-8	其他应收款净额	142,864,569.53	142,946,569.53	82,000.00	0.06
3-9	存货净额	518,890,479.33	641,625,293.93	122,734,814.60	23.65
3-10	一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	0.00	
3-11	其他流动资产	1,962,330.29	1,962,330.29	0.00	0.00
3	流动资产合计	1,035,848,037.51	1,160,579,486.48	124,731,448.97	12.04

1.1 货币资金的评估说明

①现金账面值 126,326.09 元，评估值 126,326.09 元。现金存放在出纳处。本次评估，由公司评估专业人员会同出纳实地盘点检查日库存现金，并倒推清查基准日库存现金是否与账面数相符。即以盘点日的库存现金账面余额加盘点日至评估基准日的库存现金账面减少数，减去盘点日至评估基准日的库存现金账面增加额，得出评估基准日的库存现金账面应有数。

②银行存款账面值 27,226,400.45 元，共计 16 个账户，在核实银行对账单和函证的基础上，以评估基准日信永中和会计师事务所福州分所审计报告的审定数为评估值，评估值 27,226,400.45 元。

序号	开户银行	账号	账面价值	评估价值	增值率 %
1	工行武夷山支行	1406041009201100568	955,746.06	955,746.06	-
2	兴业银行武夷山支行	195010100100054819	20,175,531.81	20,175,531.81	-
3	建行武夷山支行	35001676337052502497	8,397.61	8,397.61	
4	中国银行武夷山支行	416965144986	1,486,440.21	1,486,440.21	-
5	农村信用社将口社	9050410020010000022902	153,412.51	153,412.51	-
6	工行武夷山崇安支行	1406032419201004817	5,898.79	5,898.79	-
7	厦门银行南平分行营业部	84110120480000051	54,619.21	54,619.21	-
8	中信银行福州六一支行	7345110182600068610	52,017.66	52,017.66	-
9	工行武夷山支行	1406055541000039436	995,268.65	995,268.65	-
10	中国邮政储蓄银行股份有限公司武夷山市支行	935005010003498908	29,459.70	29,459.70	-
11	兴业银行武夷山支行保证金账户	195010100100327229	1,001,374.15	1,001,374.15	
12	兴业银行武夷山支行	195010100100335077	2,180,000.00	2,180,000.00	

13	中行武夷山度假区支行	418266384382	100.00	100.00	
14	中国银行武夷山支行	420868018846	122,038.89	122,038.89	
15	建阳市农村信用合作联社人民信用社	9050419010010000023119	6,094.83	6,094.83	
16	中国银行武夷山支行(外币户)	406568434035	0.37	0.37	
合 计			27,226,400.45	27,226,400.45	-

③其他货币资金主要是保证金，账面值为 150,000,000.00 元，经核实无误后，以评估基准日信永中和会计师事务所福州分所审计报告的审定数为评估值，评估值为 150,000,000.00 元。

1.2 各种应收款项的评估说明(包括应收账款、预付账款、其他应收款)

应收款项在查阅会计凭证，借助历史资料和现在的调查情况，具体分析数额，账龄和原因，款项回收情况，欠款人资金、信用、经营管理现状等，并进行相应函证工作。对于有充分理由相信全部能收回以及有经常性业务往来且信誉好的客户按全部应收额计算评估值；对于账龄较长且有证据表明无法收回的且审计已 100%提坏账准备或属于费用性质支出的项目，直接评估为 0；其余款项，以信永中和会计师事务所福州分所坏账准备计提标准计提相应坏账。同时将已计提坏账准备评估为 0。

①应收账款主要为购房款，账面值为 34,843,887.86 元，评估值为 36,758,522.23 元，评估增值 1,914,634.37 元，系按账龄分析、提取坏账风险，以及坏账准备评估为 0 等原因相对抵造成的。

②其他应收款主要为股东借款、备用金等，账面值为 142,864,569.53 元，评估值为 142,946,569.53 元，评估增值 82,000.00 元，账面坏账准备评估为 0 造成。

③预付账款主要为预付工程款和预缴水电费，账面值为 151,508,523.13 元，经核实无误后，以评估基准日信永中和会计师事务所福州分所审计报告的审定数为评估值，评估值为 151,508,523.13 元。

④应收利息系武夷山宝岛酒店管理有限公司的利息，账面值为 8,425,520.83 元，经核实无误后，以评估基准日信永中和会计师事务所福州分所审计报告的审定数为评估值，评估值为 8,425,520.83 元。

1.3 存货的评估说明

序号	科目名称	账面价值（元）
1	存货—原材料	352,190.73
2	存货—在用周转材料	2,455,645.19
3	存货—产成品	44,618,135.87
4	存货—在产品	471,464,507.54
5	存货合计	518,890,479.33
6	减：存货跌价准备	0.00
7	存货净额	518,890,479.33

1.3.1 存货概况

截至评估基准日，存货账面价值为 518,890,479.33 元。存货包括原材料、在用周转材料、在产品和产成品，其中产成品账面价值 44,618,135.87 元，在产品账面价值 471,464,507.55 元。产成品主要为武夷山自游小镇 C 地块 C1 组团住宅、C2 组团住宅项目的余房（包括已销售未结转房产及未销售房产）及酒店库存商品。在产品主要为在开发的武夷山自游小镇 C 地块（除 C1 组团住宅、C2 组团住宅外）、B2 地块项目；B2 地块土地使用权面积为 135,327.30 平方米，目前仅建好一栋房产（建筑面积 1195.5 平方米），未来开发方案尚未确定。C 地块土地使用权面积为 217,853.05 平方米，规划容积率 0.65，规划总建筑面积约 165,154.50 平方米。C 地块项目分七期开发，分别兴建多层公寓住宅、酒店、独栋别墅等高尚住宅小区及公建配套，在产品包括 C2 组团-别墅、C3 组团-酒店、C4 组团-住宅、C4 组团-别墅、C5 组团-住宅、C6 组团-住宅、C7 组团-别墅。项目于 2011 年 12 月开工，截至评估基准日，除 C1 组团住宅、C2 组团住宅已交付使用，C6 组团-住宅、C7 组团-别墅尚未开发建设外，其余组团均已主体建成，目前室外公建配套建设中。

“武夷山自游小镇”项目位于武夷山仙凡界路东西两侧（C 地块位于西侧），距度假区主景区南大门入口处约 1km，距武夷山市中心区相距 20 公里，动车东站约 20km，九曲高速约 3km，离机场约 10 分钟车程，离火车站约 30 分钟车程，目前已有 7 路高铁公交快线可到达，11 路公交线路经过，交通较为便利。合福高铁的开通大大缩短了周边城市的距离。

“武夷山自游小镇”项目用地为出让经营性房地产开发用地，分别于 2008、2011 年以出让或转出让方式取得。

项目已办理的相关权证如下：

(1) 已办理了国有土地使用权证:

序号	土地使用权人	土地证编号	所属地块及项目		地类(用途)	使用权面积 (m ²)	颁发时间	终止日期
			地块	项目				
1	福建武夷山三木 实业有限公司	武国用(2013) 第00345号	A地块	华美达酒店、 服务综合楼	商服用地-住宿餐 饮用地	28,166.81	2013年1月21日	2051年4月22日
2	福建武夷山三木 实业有限公司	武国用(2013) 第00346号		宝岛酒店	商服用地-住宿餐 饮用地	23,833.45	2013年1月21日	2051年4月22日
3	福建武夷山三木 实业有限公司	武国用(2012) 第01146号	B地块	B2期	商服用地-住宿餐 饮用地	135,327.30	2012年4月19日	2051年4月22日
4	福建武夷山三木 实业有限公司	武国用(2010) 第0385号	C地块	C地块一期	综合用地	89,650.31	2010年1月15日	2050年1月14日
5	福建武夷山三木 实业有限公司	武国用(2010) 第0384号		C地块二期	综合用地	51,320.09	2010年1月15日	2050年1月14日
6	福建武夷山三木 实业有限公司	武国用(2010) 第0386号		C地块三期	综合用地	76,882.65	2010年1月15日	2050年1月14日

(2) 建设用地规划许可证:

序号	用地单位	地块	许可证号	发证日期	用地项目名称	用地位置	用地性质	用地面积(m ²)	建设规模		
									建筑密度	容积率	绿地率
1	福建武夷山三 木实业有限公 司	A地块	350782201100008	2011年4 月18日	武夷山自驾 游营地	武夷山度 假区	商服用地-住宿餐 饮用地(旅馆、酒 店)	52,000.30	≤25%	≤0.65	≥40%
		135,327.30						≤7%	≤0.13	≥55%	
2	福建武夷山三 木实业有限公 司	C地块	350782201100012	2011年4 月15日	武夷山自驾 游营地	武夷山度 假区	综合用地	217,853.05	25%	0.65	35%

(3) 规划总平图: C地块

用地面积		217,852.10	
总建筑面积		165,154.50	
	地上建筑面积	141,629.88	
	住宅建筑面积	106,538.91	
		酒店公寓式住宅	91,927.12
		酒店式公寓	14,611.79
	共建建筑面积	33,511.27	
		快捷酒店及三星级酒店	26,539.95
		沿街商业	6,971.32

	配套用房建筑面积		1,579.70
		配电房	730.08
		社区用房	283.20
		物管用房	566.42
	地下车库建筑面积		23,524.62
		酒店区地下	3,992.22
		酒店公寓式住宅地下	10,356.50
		酒店式公寓地下	9,175.90
居住户数		户	1,521
	住宅	户	1,241
	酒店式公寓	户	280
居住人数		人	4,867
计容积率建筑面积			141,629.88
车位数		个	630
	地上	个	355
	地下	个	275
建筑基底面积			46,036.60
容积率			0.65
建筑密度			21.1%
绿地率			35%

(4) 建设工程规划许可证:

序号	建设单位	许可证编号	发证日期	建设项目	建设位置			
						占地面积(m ²)	建筑面积(m ²)	建筑幢数
1	福建武夷山三木实业有限公司	350782201100165	2011/9/22	武夷山自驾游营地(C地块一期工程)	三姑度假区	4354.78	25997.71	8
2		350782201400050	2014/4/9	武夷山自驾游营地C地块(1-1#至1-5#)	武夷山三姑度假区	7313.63	35448.17	5
3		350782201400056	2014/4/16	武夷山自驾游营地C地块(2-1#至2-5#、8-13#至8-20#)	武夷山国家旅游度假区	5264.79	14822.02	13
4		350782201400057	2014/4/16	武夷山自驾游营地C地块(3-1#至3-11#)		4503.07	24467.37	11
5		350782201400058	2014/4/16	武夷山自驾游营地C地块(4-1#至4-10#)		3453.91	19045.48	10
6		350782201400059	2014/4/16	武夷山自驾游营地C地块(5-1#至5-11#、6-1#至6-27#)		10558.1	34463.81	38
7		350782201400059	2014/4/16	武夷山自驾游营地C地块		4100	6894.1	16

	400060		块(8-1#至8-12#、 8-21#至8-24#)				
8	350782201 400074	2014/5/27	武夷山自驾游营地B地 块(3-1#至3-12#)	武夷山国家 旅游度假区	4168.68	9173.81	12

(5) 建筑工程施工许可证:

序号	建设单位	许可证编号	发证日期	工程名称	建设地址	建设规模(m ²)	合同价格(万元)	设计单位	施工单位	监理单位	合同开工日期	合同竣工日期	备注
1	福建武夷山三木实业有限公司	35210320 13022801 01	2013年 2月28 日	武夷山自驾游营地(C地块一期)	三姑度假区	25,997.71	2,240.24	福州国伟建筑设计有限公司	福建省第一建筑工程有限公司	思成(福建)工程咨询有限公司	2011年12月26日	2012年12月26日	
2		35210320 13022801 01	2013年 2月28 日	武夷山自驾游营地C地块二期(5-1#~5-10#、6-1#~6-20#)	武夷山市度假区	30,971.07	3,414.89			福州闽教建设监理有限公司	2013年2月16日	2013年12月16日	地下室:3146.69m ²
3		FJSGXK-0599-WY-2014-00018	2014年 4月30 日	武夷山自驾游营地C地块(1-1#~1-5#)	武夷山三姑度假区	35,448.17	8,908.98			福建升恒建设集团有限公司	2014年3月26日	2015年1月25日	
4		FJSGXK-0599-WY-2014-00019	2014年 5月5日	武夷山自驾游营地C地块(2-1#~2-5#、3-1#~3-11#、4-1#~4-10#、8-1#~8-24#)	武夷山三姑度假区	65,228.91	9,496.94			福建升恒建设集团有限公司	2014年5月8日	2015年3月28日	
5		FJSGXK-0599-WY-2014-00025	2014年 6月23 日	武夷山自驾游营地B地块(3-1#~3-12#)	武夷山国家旅游度假区	9,173.81	1,008.83			福建升恒建设集团有限公司	2014年5月30日	2015年3月30日	

							程公司				
--	--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--

(6) 商品房预售许可证:

序号	售房单位	许可证编号	发证日期	项目名称	房屋坐落地址	预售总建筑面积 (m ²)	套数 (套)	房屋用途性质	预售对象	备注
1	福建武夷山三木实业有限公司	201212	2012/11/27	武夷山自驾游营地 A 地块 1#地下室、C 地块 1#地下室	武夷山国家旅游度假区内	4029.56	87	商业	社会	
2		201215	2012/12/25	武夷山自驾游营地 C 地块 7-1#至 7-8#楼		14589.78	280	公寓	社会	
3		201307	2013/9/30	武夷山自驾游营地 C 地块 5-1#至 5-8#楼		19184.07	280	住宅	社会	
4		201409	2014/8/29	武夷山自驾游营地 C 地块 1-1#至 1-3#(商业)、2-1#至 2-5#(住宅、商业)、4-1#至 4-10#(住宅)、6-1#至 6-27#(住宅)、8-13#至 8-20#(住宅)		44178.8	555	商业、住宅	社会	其中住宅 465 套, 商业 90 套

(7) 各区销售、结转情况如下表:

组团	面积 (m ²)	销售收入 (元)
C1 组团公寓已售已结转	13,516.70	78,765,031.00
C1 组团公寓已售未结转	682.29	4,138,170.00
C1 组团商业已售已结转	1,639.69	39,367,292.00
C1 组团商业已售未结转	251.43	6,298,882.00
C2 组团公寓已售已结转	14,017.33	93,595,575.00
C2 组团公寓已售未结转	851.00	5,672,517.00
C5 组团公寓已售已结转	319.59	2,308,992.00
C5 组团公寓已售未结转	13,778.05	96,905,619.00

(8) 工程形象进度:

C 地块截至评估基准日, 除 C1 组团住宅、C2 组团住宅已交付使用, C6 组团-住宅、C7 组团-别墅尚未开发建设外, 其余组团均已主体主体建成, 目前室外公建配套建设中。

B2 地块截止评估基准日仅建好一栋房产, 未来开发方案尚未确定。

1.3.2 核查情况

房地产开发企业的存货具有项数少、单位价值高、个性化差异大、位置固定的特点，因此本次评估对全部存货按幢数和套数逐项进行了全面的清查核实，经清查，账实、账表一致。

经现场核实，实际的工程形象进度与公司描述的形象进度基本一致。

1.3.3 房地产市场状况简述

2015年1-5月，武夷山市房地产投资增长强劲。2015年1-5月，房地产开发投资完成73633万元，同比增长170.9%，增幅比上年同期下降8.3%回升179.2个百分点。完成施工面积79.05万平方米，同比增长10.14%，全市商品房销售面积4.78万平方米，增长120.28%，销售额60375万元，增长218.27%。

1.3.4 产成品（库存商品）评估说明

1.3.4.1 概况

产成品（库存商品）账面值为44,618,135.87元。库存商品为酒店用品。产成品由已开发且基本建设完成的商品房结转成本而形成的存货，系待销售和已销售未结转商品房住宅、商铺。产成品明细如下表：

序号	名称	账面数量 (m ²)	账面金额(元)	备注
1	C1114	40.16	338,187.36	未售
2	C1115	40.16	338,187.36	未售
3	C1116	40.16	338,187.36	已售未结转
4	C1117	40.16	338,187.36	已售未结转
5	C1118	52.06	438,397.26	已售未结转
6	C1128	0	842.10	面积差异应退款
7	C1129	0	673.68	面积差异应退款
8	C1130	62.96	530,186.16	已售未结转
9	C1133	44.63	375,829.23	未售
10	C1137	56.09	472,333.89	已售未结转
11	C1140		589.47	面积差异应退款
12	C1141		505.22	面积差异应退款
13	C702102		0.37	面积差异应退款
14	C702306	52.33	220,335.47	未售
15	C702604	45.33	190,861.97	已售未结转

16	C702605	58.22	245,135.31	已售未结转
17	C702606	52.33	220,335.47	已售未结转
18	C703503	52.33	220,335.47	已售未结转
19	C706101	52.33	220,335.47	未售
20	C706201	45.33	220,335.47	已售未结转
21	C706604	52.33	190,861.97	已售未结转
22	C706606	58.22	220,335.47	已售未结转
23	C708102	45.33	245,135.31	已售未结转
24	C708103	58.22	190,861.97	已售未结转
25	C708502	52.33	245,135.31	已售未结转
26	C701305	58.93	248,124.77	未售
27	C701403	45.88	193,177.74	未售
28	C701404	45.88	193,177.74	已售未结转
29	C702304	45.33	190,861.97	未售
30	C702505	58.22	245,135.31	已售未结转
31	C704204	45.33	190,861.97	未售
32	C704205	58.22	245,135.31	已售未结转
33	C704503	45.33	190,861.97	未售
34	C708604	45.33	190,861.97	未售
35	C1-非普通住宅		8,912,657.70	补结转成本
36	C1-店面		2,775,037.86	补结转成本
37	C2-住宅	5203.83	24,545,239.11	含已售未结转面积 851 平方米

1.3.4.2 评估过程

(1) 评估方法的确定:

如前所述,评估人员对委估存货逐项进行了核实,帐实、账表相符。根据该公司历史的销售情况和现行市场行情,评估人员认为委托评估的存货均能正常销售,故本次评估按正常销售产品评估,评估公式:

$$\text{正常销售产品的评估值} = \text{不含税销售单价} \times \text{数量} \times [1 - \text{销售费用率} - \text{销售税金及附加费率} - (\text{土地增值税} / \text{销售收入}) - (\text{销售利润率} \times \text{所得税税率}) - \text{销售利润率} \times (1 - \text{所得税税率}) \times \text{净利润折减率}] - \text{尚应支付的款项}$$

(2) 评估参数的确定

① 销售价格确定:

对于截至评估基准日已实际成交的按经备案的合同金额来确定销售价格;对于尚未销售的部分,评估人员分析评估基准日已销售资产与委估资产在区域因

素、个体因素方面的异同点，对资产占有方提供的销售清单中标明的价格的可实现性进行了评价，同时对财务部门提供的已售价格独立在销售部门进行验证，未销售的部分售价以企业提供的销售清单上不含税价格为基础参考近期同楼盘销售价格及周边类似楼盘的在售价格确定。

② 销售费用

根据企业基准日前各年度的平均费率及武夷山市平均的销售水平考虑当前的市场行情确定。根据当地房地产平均销售费用和企业实际情况，对已售部分不取销售费用，未售部分取销售费用率 2%。

③ 销售税金

销售税金根据国家税法规定计取。根据企业实际情况为：营业税及附加、交易手续费、印花税及其他，合计 5.6%。

④ 净利润折减率

销售利润根据有关产成品评估的规定：对正常销售的产品，根据其销售价格减销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；评估人员在分析了评估对象的实际状况后结合现有利润率资料的基础上确定。销售利润率=销售利润/销售收入；其中销售利润=销售收入-开发成本-销售费用-管理费用-投资利息-土地增值税。通过对武夷山市房地产市场及评估对象的类别及实际状况，对已售未结转的不取折减率，对未售部分按物业类型取折减率。

⑤ 土地增值税率

对于土地增值税根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》等相关法律法规、企业实际情况和本次评估选用的相关参数，按相关规定分组团进行计算。

⑥ 所得税

所得税根据国家有关法律法规按该地块剩余未结转部分统筹，根据 2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过的《中华人民共和国企业所得税法》，所得税率为 25%。

(3) 评估结果

存货—产成品（库存商品）账面值为 44,618,135.87 元，经评估存货—产成品（库存商品）评估价值为 41,235,973.21 元，评估减值 3,382,162.66 元，减值率 7.53%。

（4）评估案例

C2-住宅：评估明细表—产成品

①概况

帐面数量 5203.83 平方米，帐面金额 24,545,239.11 元，用途为公寓；明细如下：

项目	剩余面积 (m ²)	已售面积 (m ²)	已售金额 (元)
5#公寓已售未结转收入		851.00	5,672,517.00
5#公寓未售	4,352.83		
小计			5,672,517.00

②销售价格的确

对于截至评估基准日已实际成交的按经备案的合同金额来确定销售价格；对于尚未销售的部分，评估人员分析评估基准日已销售资产与委估资产在区域因素、个体因素方面的异同点，对资产占有方提供的销售清单中标明的价格的可实现性进行了评价，同时对财务部门提供的已售价格独立在销售部门进行验证，未销售的部分售价以企业提供的销售清单上不含税价格为基础参考近期同楼盘销售价格及周边类似楼盘的在售价格确定。计算结果如下：

序号	项目	面积 (m ²)	销售价格 (元)	备注
1	已成交部分	851.00	5,672,517.00	合同价
2	未销售部分	4,352.83	29,355,113.05	按市价
合计		5,203.83	35,027,630.05	

③产成品评估价值的确定

a、已成交部分

项目	合同收入	销售费率	销售税费率	销售利润率	折减幅度	净利润折减率	土地增值税率	所得税：销售利润率×所得税税率	扣除税、费、利润后评估值
C2 组团已售	5,672,517.00	0.00%	5.60%	22.26%	0.00%	0.00%	8.13%	6.40%	4,531,097.28

b、未销售部分

项目	合同收入	销售费率	销售税费率	销售利润率	折减幅度	净利润折减率	土地增值税率	所得税： 销售利润率× 所得税税率	扣除税、费、利 润折减后评估 值
C2 组团 未售	29,355,113.05	2.00%	5.60%	22.26%	30.00%	6.68%	8.13%	6.40%	20,900,643.73

c、未支付工程款

企业已对该组团预计成本进行暂估，复核企业提供资料，该组团暂估成本基本合理，即未支付工程款合计 0 元。

d、产成品评估值=已成交部分+未销售部分-未支付工程款

$$=4,531,097.28 +20,900,643.73-0=25,431,741.01 \text{ 元}$$

1.3.5 存货—在产品（自制半成品）的评估范围

列入本次评估范围的存货—在产品（自制半成品）为在开发的武夷山自游小镇 C 地块（除 C1 组团住宅、C2 组团住宅外）、B2 地块项目，账面价值 471,464,507.55 元，构成明细如下：

序号	名称及规格型号	账面金额
1	B2 地块	34,505,643.26
2	C 地块	436,958,864.28

1.3.5.1 项目概况

在产品（自制半成品）包括 C 地块 C2 组团—别墅、C3 组团—酒店、C4 组团—住宅、C4 组团—别墅、C5 组团—住宅、C6 组团—住宅、C7 组团—别墅。

B 地块二期土地使用权面积为 135,327.30 平方米，规划容积率 0.13，用途为商服—住宿餐饮用地。

根据企业提供的截至评估基准日工程形象进度：场外市政配套施工、场内六通一平已基本完工，截至评估基准日，除 C6 组团—住宅、C7 组团—别墅尚未开发建设外，其余组团均已主体主体建成，目前室外公建配套建设中。B 地块二期目前仅建好一栋房产，其余开发计划尚不明确。

销售情况如下：

组 团	物业类型	已售				已结转		未售	备注
		总可售面积	面积	平均单价	总价	面积	总价		
C3	公寓酒店	28,145.17	28,145.17	6,220.78	17,508.49			-	共 5 栋,林栋

	商业	3,259.50	1158.23	19,615.79	2,271.96			2,101.27	贤整体销售,
	地下室		3,641.00	3,450.00	1,256.15				剩部分商业
C4	公寓酒店	10,481.71	2,146.77	6,650.00	1,427.60			8,334.94	共5栋,已售
	商业	2,211.96	580.54	25,804.88	1,498.08			1,631.42	1栋
C6	公寓	22,102.95						22,102.95	共10栋,未建
C5	公寓	18,990.41	14,097.64	7,037.68	9,921.46	319.59	230.90	4,892.77	共10栋,精装
C2	独栋别墅	7,421.89	1,989.03	15,422.62	3,067.60			5,432.86	共27栋,已售7栋
C4	独栋别墅	2,001.92						2,001.92	共8栋
C7	独栋别墅	4,785.02						4,785.02	共16栋
	合计	135,271.94	82,661.64		59,691.55	29,833.55	21,630.99	56,220.90	

1.3.5.2 评估过程

1.3.5.2.1 评估方法的确定

根据委估资产特点以及账面价值的构成,对于评估对象已取得当地规划部门审定的规划建设指标,且所在区域房地产开发、交易市场较活跃,具备运用假设开发法的条件,选用假设开发法评估。由于本次评估房地产项目规模较大,开发周期较长,其土地取得成本、开发成本、管理费用、销售费用、销售税费、销售收入等发生的时间不尽相同,因此运用假设开发法评估必须考虑资金的时间价值,而且由于存在众多的未知因素和偶然因素会使开发利润的预测偏离实际。因此,本次评估选择采用假设开发法的现金流量折现法进行测算,即根据项目实际,模拟房地产开发过程,预测各项收入、支出未来发生的时间以及在未来发生的金额(即现金流量预测),再根据当前社会经济及行业发展状况测算适当的折现率,将它们折算到评估基准日的价值加减得出。

假设开发法评估具体测算步骤

- a. 调查待开发房地产的基本情况;
- b. 根据规划确定开发利用方式;
- c. 估计开发建设期和开发、销售进度;
- d. 估算预计销售金额、后续开发成本、管理费用、销售费用、销售税金及附加等在各项收入、支出在不同时间发生的金额;
- e. 确定折现率;

f. 计算折现值以确定最终评估结果。

由于房地产开发成本属于存货，在假设开发法（现金流量折现法）评估结果基础上需扣除企业应缴纳的所得税，则基本评估公式如下：

评估价值=税前评估价值-所得税

税前评估价值=开发完成后房地产价值-后续开发成本-管理费用-销售费用-销售税金及附加-土地增值税

1.3.5.2.2 评估参数的确定

①开发完成后房地产价值（销售收入）的确定

评估人员对委估存货逐项进行了核实，确认其帐实、账表相符，而且销售数量（建筑面积）与相应的《商品房预售许可证》、《建设工程规划许可证》、《规划总平面图》登记情况相符，同时根据该公司历史的销售情况和现行市场行情，评估人员认为委托评估的存货均能正常开发销售。在此前提下，本次评估开发完成后房地产销售收入的确定方法如下：

a) 可售面积的确定

已办理商品房预售许可证的依据许可证上规定的可售面积；对于未办理预售许可证的根据委托方提供的经规划部门审批后的建筑工程规划许可证、工程图纸，按照可售面积的预测绘成果进行测算；对未进行可售面积预测绘的项目，按其规划审批通过的总平指标确定可售面积。

b) 销售价格确定

已经签定商品房销售(预售)合同的根据合同确定其销售收入；尚未签定商品房销售(预售)合同的在产品主要通过市场调查评估基准日的市场售价，并考虑房地产价格的未来变动趋势综合确定。

②后续开发成本的测算

房地产开发成本由土地取得成本和建设开发成本组成，其中建设开发成本包括前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费、开发期间税费。

前期工程费指例如市场调查、可行性研究、工程勘察、环境影响评价、规划及建筑设计、建设工程招投标、施工的通水、通电、通路、场地平整及临时用房等开发项目前期工作所必要的费用；

建筑安装工程费，包括建造商品房及附属工程所发生的土建工程费用、安装工程费用、装饰装修工程费用等；

基础和公共配套设施建设费，包括城市规划要求配套的道路、给排水（给水、雨水、污水、中水）、电力、燃气、热力、电信、有线电视等设施以及城市规划要求配套的文化体育、社区服务、市政公用等非营业性设施的建设费用；

开发期间税费，包括工程监理费、竣工验收费、合同公证费、工程咨询费等其他工程费用以及工程报建费、质量检查费、水土流失补偿费、人防工程费等等有关税收和地方政府或其他有关部门收取的费用。

后续开发成本=总开发成本-已支付的开发成本

其中，总开发成本包括土地取得成本及建设开发成本。土地取得成本按有关土地出让合同及税费缴纳标准规定的实际应支出成本，经核对土地出让合同及财务凭证等确定；建设开发成本结合评估对象工程实际状况，根据评估基准日执行的建筑工程预算定额和当地建筑材料、人工、机械台班市场价格确定其合理建筑安装工程以及基础和公共配套设施工程造价，同时核对企业财务帐表，对照其历史发生成本，确定其正常前期工程费、开发期间税费比率，再加上一定的不可预见费，最终加总确定。已支付的开发成本由核实过的账面实际发生金额确定（包括预付工程款）。

本次评估假设在未来建设期内物价水平稳定，评估项目开发成本与评估基准日标准一致，且后续开发成本在相应项目建设期内均匀支出。

③管理费用的测算

管理费用指开发商为组织和管理房地产开发经济活动以及房地产开发提供各种服务而发生的费用，主要包括管理员工资及附加费、办公费用、差旅费、固定资产使用费、业务招待费等。根据类似房地产企业平均费率测算，本次评估按建设成本的3%计，并假设在建设期内均匀支出。

④销售费用的测算

销售费用包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询及策划费用、代理销售佣金等。由于本次评估项目由房地产开发公司自行销售，根据当地类似房地产开发项目的平均销售费用水平、该项目的开发规模、

项目类型以及当地类似房地产市场行情进行分析测算，根据物业类型按其销售收入的一定比例（2%-3%）计取。

⑤销售税金及附加的测算

销售税金根据国家税法规定计取，主要包括营业税、城建税、教育费附加和地方教育费附加，根据企业类型和当地税率标准，本项目的销售税金及附加按其销售收入的 5.6% 计算。

⑥土地增值税的测算

按照当地税法规定，按年预征，销售期末按每个组团汇算。

⑦ 所得税的测算

按照税法规定，根据整个后续项目计算所得税率，并按销售收入配比分年度计算。

⑧ 折现率的测算

由于房地产公司基本上为项目公司，本次评估参考房地产类上市公司的加权平均资本成本确定折现率。计算式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{(D+E)} + K_d \times \frac{D}{(D+E)} \times (1-T)$$

(1) 权益资本成本 K_e 的确定

权益资本成本 K_e 的计算式如下：

$$K_e = R_f + \beta_L \times MRP + R_c$$

式中： R_f —— 无风险报酬率；

β_L —— 企业风险系数；

MRP —— 市场风险溢价；

R_c —— 企业特定风险调整系数。

① 无风险报酬率 R_f 的确定

经查询 Wind 资讯，评估基准日 17 年来国债平均票面利率为 4.30%，考虑复利因素计算后为 3.95%，则本次评估无风险报酬率取 3.95%。

② 企业风险系数 β_L 的确定

企业风险系数 β_L 的计算式如下：

$$\beta_L = [1 + (1-T) \times D/E] \times \beta_U$$

式中： T —— 所得税率，取企业未来可能执行的所得税率 25%

D/E ——通过查询同花顺 iFinD 资讯，选取沪深 A 股同类上市公司作为可比企业的资本结构，按 66.11% 确定；

β_u ——无财务杠杆的企业风险系数。

通过查询同花顺 iFinD 资讯，选取沪深 A 股同类上市公司作为可比企业，利用上述计算式将各可比企业的带财务杠杆的企业风险系数 β_L 换算为无财务杠杆的企业风险系数 β_u 。

可比公司如下：

证券代码	证券简称	证券代码	证券简称	证券代码	证券简称	证券代码	证券简称
000002.SZ	万科 A	000620.SZ	新华联	600053.SH	中江地产	600621.SH	华鑫股份
000005.SZ	世纪星源	000631.SZ	顺发恒业	600064.SH	南京高科	600622.SH	嘉宝集团
000006.SZ	深振业 A	000656.SZ	金科股份	600067.SH	冠城大通	600638.SH	新黄浦
000011.SZ	深物业 A	000667.SZ	美好集团	600077.SH	宋都股份	600639.SH	浦东金桥
000014.SZ	沙河股份	000668.SZ	荣丰控股	600094.SH	大名城	600641.SH	万业企业
000024.SZ	招商地产	000671.SZ	阳光城	600158.SH	中体产业	600647.SH	同达创业
000029.SZ	深深房 A	000691.SZ	亚太实业	600159.SH	大龙地产	600649.SH	城投控股
000031.SZ	中粮地产	000718.SZ	苏宁环球	600162.SH	香江控股	600657.SH	信达地产
000036.SZ	华联控股	000732.SZ	泰禾集团	600173.SH	卧龙地产	600658.SH	电子城
000038.SZ	深大通	000736.SZ	中房地产	600185.SH	格力地产	600663.SH	陆家嘴
000040.SZ	宝安地产	000797.SZ	中国武夷	600208.SH	新湖中宝	600665.SH	天地源
000042.SZ	中洲控股	000838.SZ	国兴地产	600215.SH	长春经开	600675.SH	中华企业
000043.SZ	中航地产	000863.SZ	三湘股份	600223.SH	鲁商置业	600683.SH	京投银泰
000046.SZ	泛海控股	000882.SZ	华联股份	600225.SH	天津松江	600684.SH	珠江实业
000056.SZ	深国商	000897.SZ	津滨发展	600239.SH	云南城投	600716.SH	凤凰股份
000150.SZ	宜华健康	000918.SZ	嘉凯城	600240.SH	华业资本	600724.SH	宁波富达
000402.SZ	金融街	000926.SZ	福星股份	600246.SH	万通地产	600730.SH	中国高科
000502.SZ	绿景控股	000965.SZ	天保基建	600266.SH	北京城建	600736.SH	苏州高新
000505.SZ	珠江控股	000979.SZ	中弘股份	600322.SH	天房发展	600743.SH	华远地产
000506.SZ	中润资源	000981.SZ	银亿股份	600325.SH	华发股份	600745.SH	中茵股份
000514.SZ	渝开发	002016.SZ	世荣兆业	600340.SH	华夏幸福	600747.SH	大连控股
000517.SZ	荣安地产	002077.SZ	大港股份	600376.SH	首开股份	600748.SH	上实发展
000526.SZ	银润投资	002113.SZ	天润控股	600383.SH	金地集团	600767.SH	运盛医疗
000534.SZ	万泽股份	002133.SZ	广宇集团	600393.SH	东华实业	600773.SH	西藏城投
000537.SZ	广宇发展	002146.SZ	荣盛发展	600466.SH	蓝光发展	600791.SH	京能置业
000540.SZ	中天城投	002208.SZ	合肥城建	600503.SH	华丽家族	600807.SH	天业股份
000558.SZ	莱茵体育	002244.SZ	滨江集团	600510.SH	黑牡丹	600823.SH	世茂股份
000567.SZ	海德股份	002285.SZ	世联行	600533.SH	栖霞建设	600862.SH	南通科技
000573.SZ	粤宏远 A	002305.SZ	南国置业	600555.SH	九龙山	600890.SH	中房股份
000608.SZ	阳光股份	600007.SH	中国国贸	600565.SH	迪马股份	601588.SH	北辰实业
000609.SZ	绵世股份	600048.SH	保利地产	600604.SH	市北高新		

000616.SZ	海航投资	600052.SH	浙江广厦	600606.SH	绿地控股		
-----------	------	-----------	------	-----------	------	--	--

通过上述测算，确定 β_u 为0.8444

则 $\beta_L=0.8444*(1+(1-25%)*66.11\%)=1.2630$

③市场风险溢价MRP的确定

由于国内证券市场是一个新兴而且相对封闭的市场。一方面，历史数据较短，并且在市场建立初期投机气氛较浓，市场波动幅度很大；另一方面，目前国内对资本项目下的外汇流动仍实行较严格的管制，因此直接通过历史数据得出的市场风险溢价可信度不高。而在成熟市场中，由于有较长的历史数据，市场总体的股权风险溢价可以直接通过分析历史数据得到，国际上新兴市场的风险溢价通常也可以采用成熟市场的风险溢价进行调整确定。市场风险溢价计算式如下：

市场风险溢价=成熟股票市场的基本补偿额+国家风险补偿额

式中：成熟股票市场的基本补偿额取1928-2014年美国股票与国债的算术平均收益差6.25%；国家风险补偿额取0.90%。

则： $MRP=6.25\%+0.90\%=7.15\%$

④企业特定风险调整系数 R_c 的确定

企业特定风险调整系数主要考虑以下因素：

A. 财务风险

房地产投资通常通过集资或贷款等方式筹集资金的，现阶段国内经济形势，资金筹集变得较困难，会造成了负债经营的局面，融资风险较高。

由于购买者财务状况与开发时预测的财务状况发生了变化，也直接影响到房地产的投资回收的可靠性，造成资金回收的拖欠风险。

B. 经营风险

同大型上市公司比较，公司在经营管理上还需要进一步的充实和改进，因此，存在一定的风险。调控力度加大，限购政策实施范围扩大，为企业经营带来不小风险。

C. 行业风险

目前国家对房地产行业进行宏观调控，近年来成交量下降，房价开始松动，未来几年有比较大的下降趋势。

通过上文对公司面临的财务、经营、行业等方面的风险进行的分析，基于上

文所述因素的影响，本次评估中对公司特定风险收益率取4%。

⑤权益资本成本的确定

根据上述确定的参数，权益资本成本 K_e 计算如下：

$$K_e = 3.95\% + 1.2630 \times 7.15\% + 4\% = 16.99\%$$

(2) 债务资本成本 K_d 的确定

债务资本成本取评估基准日五年期以上银行贷款利率 5.65%。

(3) 加权平均资本成本WACC 的确定

$$WACC = K_e \times \frac{E}{(D+E)} + K_d \times \frac{D}{(D+E)} \times (1-T)$$

$$= 16.99\% \times 60.20\% + 4.24\% \times (1 - 60.20\%)$$

$$= 12\% \text{ (取整)}$$

1.3.5.2.3 评估结果

经上述方法评估存货—存货—在产品账面价值 471,464,507.55 元，评估价值为 597,581,484.81 元，评估增值额 126,116,977.26 元，增值率 26.75%。

增值原因

- ①近年来当地房地产市场价格有一定程度上涨；
- ②项目地块取得时间较早，土地取得成本相对较低；
- ③周边各项市政配套不断完善的效益外溢；

1.3.5.4.4 评估案例：C6 组团—住宅

①开发经营期

项目预计开发、销售期：本次评估依据资产占有方提供的相关资料（开发计划、销售计划），参考同一地区、相同类型、同等规模的类似房地产开发项目，结合委评项目的实际情况，计划工期为 2015 年 8 月起至 2016 年 12 月，当地房地产市场销售状况，销售周期为 2 年（2016 年 1 月至 2017 年底）。

②开发完成后的房地产价值

a、可售面积的确定

可售面积根据规划计容面积计算；

b、销售价格确定

由于项目位于景区旁，周边可类比楼盘缺乏，因此基准日销售单价根据已售的 4#、5#单价确定。由于当前房地产市场尚不明朗，故假定整个销售期价格稳定。

销售总价=销售单价*可售面积

c、销售收入折现值的确定

年销售收入折现值=年销售收入/(1+折现率)^{折现期}

折现期为各年末到评估基准日的时间。

各年销售收入及其折现值具体明细如下表“销售收入及税费折现表”：

销售收入及税费折现表

项目	2016 年				2017 年				合计
	销售率	面积	单价	总价	销售率	面积	单价	总价	
公寓	50%	11,051.48	7000	7,736.03	50%	11,051.48	7000	7,736.03	15,472.07
合计				7,736.03				7,736.03	15,472.07
折现期				1.58				2.58	
折现系数				0.836				0.746	
折现值				6,467.32				5,771.08	12,238.40
土地增值税预征				232.08				388.93	621.01
土地增值税折现				194.02				290.14	484.16
所得税预征				494.83				494.83	989.66
所得税预征折现				413.68				369.14	782.82

备注：土地增值税按照税法规定，按年销售预征，期末按组团整个项目统算。

所得税的测算：根据整个地块后续项目计算所得税率，并按销售收入配比分年度计算。

c、续建开发成本的测算

本次评估对企业预估的后续开发成本按客观成本进行复核，最终以企业提供的预估的后续开发成本 7,674.87 元为依据进行测算。

确定续建开发成本折现值

根据资产占有方提供的建设工期为 2015 年 8 月至 2016 年 12 月，本次评估假设开发成本在建设期均匀支出，折现率为 12%，则续建开发成本现值为：

7,674.87 万元 $\div (1+12\%)^{0.875} = 6,950.33$ 万元。

d、评估结果

本项目在产品的评估结果计算过程如下表：

项目	计算说明	评估结果（万元）
一、销售收入（折现值）	根据评估测算结果	12,238.40
二、续建成本（折现值）	根据评估测算结果	6,950.33
三、管理费用	(二) \times 3%	208.51
四、销售费用	(一) \times 2.5%	305.96
五、销售税金	(一) \times 5.6%	685.35
六、应缴土地增值税	根据评估测算结果	484.16
七、应缴所得税	根据评估测算结果	782.82
八、存货评估值	(一) - (二+三+四+五+六+七)	2,821.00

1.4 其他流动资产

其他流动资产主要是预缴的税费。账面值为 1,962,330.29 元，经核实无误后，以评估基准日信永中和会计师事务所福州分所审计报告的审定数为评估值，评估值为 1,962,330.29 元。

2、非流动资产的评估说明

2.1 长期股权投资的评估

长期股权投资账面净值为 10,000,000.00 元，评估值为 86,876,854.23 元，评估减值 13,123,145.77 元。长期股权投资系福建武夷山三木自驾游营地有限公司，按母公司的评估基准日进行企业价值评估，按评估后的股东全部权益价值（净资产）乘以母公司的股权比例后的价值作为母公司长期股权投资的评估值，评估值低于账面成本造成评估减值。

长期投资说明见附件一。

2.2 固定资产的评估

固定资产账面原值为 207,894,111.38 元，账面净值为 202,462,276.47 元，固定资产采用重置成本法评估，评估净值为 204,327,587.85 元，评估增值 1,865,311.38 元，系服务综合楼按产成品方法进行评估；设备类固定资产重置

价下降；评估耐用年限和财务折旧年限的差异等原因共同影响产生。详见附后评估明细表。

单位：人民币元：

科目名称	账面原值	账面净值	评估净值	净值增值额
房屋建筑物类合计	196,953,386.38	193,931,257.40	199,184,439.96	2,668,816.46
固定资产—房屋建筑物	196,953,386.38	193,931,257.40	199,184,439.96	2,668,816.46
固定资产—构筑物及其他辅助设施	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产—管道和沟槽	0.00	0.00	0.00	0.00
设备类合计	10,940,725.00	8,531,019.07	9,488,100.00	-558,621.07
固定资产—机器设备	140,100.00	48,936.38	114,900.00	48,050.62
固定资产—车辆	4,702,279.00	3,574,950.00	3,961,200.00	-174,819.00
固定资产—电子设备	6,098,346.00	4,907,132.69	5,412,000.00	-431,852.69
固定资产合计	207,894,111.38	202,462,276.47	208,672,539.96	0.00
减：固定资产减值准备	0.00	0.00	0.00	2,110,195.39
固定资产净额	207,894,111.38	202,462,276.47	208,672,539.96	0.00

2.2.1 固定资产—房屋建（构）筑物

固定资产房屋建筑物，账面原值 196,953,386.38 元，账面净值 193,931,257.40 元

2.2.1.1 概况

固定资产为已建成的华美达酒店及服务综合楼，已办理了房屋所有权证，明细如下：

房屋所有权证	面积		栋号
房权证武夷山字第 201407684 号	14675.79	商务酒店	2-1#
房权证武夷山字第 201407683 号	3407.55	服务中心	2-2#

2.2.1.2 核查情况

本次评估对全部固定房屋建筑物进行了全面的清查核实，经清查未见异常。

2.2.1.3 计算过程

由于华美达酒店为五星级酒店，开业不久，目前处于亏损状态，未来收益难以预测，经复核其账面成本，与现行重置成本差异不大，故本次评估以账面价值作为其评估值。

服务综合楼据企业计划，拟对外销售。

1. 预计销售收入

根据服务综合楼所处的区位分析，适合做酒店使用，故参照周边已销售的宝岛酒店、2-5 栋酒店，C3 组团—酒店售价，对服务综合楼所处区位状况调整、实

物状况调整，确定服务综合楼预计销售单价按 8300 元/平方米，则总价=8300*3407.7=28,283,000.00 元。

2. 销售费率

根据企业基准日前各年度的平均费率及武夷山市平均的销售水平考虑当前的市场行情确定。根据当地房地产平均销售费用和企业实际情况，取销售费用率 2%。

3. 销售税金

销售税金根据国家税法规定计取。根据企业实际情况为：营业税及附加、交易手续费、印花税及其他，合计 5.6%。

4. 净利润折减率

销售利润根据有关评估的规定：对正常销售的产品，根据其销售价格减销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；评估人员在分析了评估对象的实际状况后结合现有利润率资料的基础上确定。销售利润率=销售利润/销售收入；其中销售利润=销售收入-开发成本-销售费用-管理费用-投资利息-土地增值税。通过对武夷山市房地产市场及评估对象的类别及实际状况，取 30%折减率。

5. 土地增值税率

对于土地增值税根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》等相关法律法规、服务综合楼账面成本（企业已计提相应成本，经复核成本合理，即无应支付的款项）和本次评估选用的相关参数进行计算。

6. 所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》，所得税=销售利润×所得税税率。所得税率为 25%。

计算结果如下表：

项目	合同收入	销售费率	销售税费率	销售利润率	折减幅度	净利润折减率	土地增值税率	所得税：销售利润率×所得税税率	扣除税、费、利润后评估值
服务综合楼	28283000	2.00%	5.60%	12.93%	30.00%	2.91%	5.54%	3.23%	22,829,254.21

则服务综合楼评估值=22,829,254.21-0=22,829,254.21 元。

2.2.2 固定资产—设备评估

2.2.2.1 设备概况

本次评估的资产为福建武夷三木实业有限公司申报的机器设备，主要包含发电机组、车辆以及办公用电子设备。经现场查看，设备运行平稳未见异常，设备的日常维护较好。

2.2.2.2 评估过程

2.2.2.2.1 核对原始资料

根据委托方提供的评估明细表，对设备进行了核对，对明细表填写不符合评估要求之处与委托方有关人员共同修正，对项目不全或错误之处予以更正。

2.2.2.2.2 现场调查

2.2.2.2.3 根据资产评估准则的要求，遵循公正、客观、科学的原则，对照委托单位提供的设备评估明细表进行现场核对，并作记录；

2.2.2.2.4 听取有关人员对该公司设备情况的介绍；

2.2.2.2.5 确定评估值

通过市场询价和查阅设备报价手册，获得相关设备的现行购置价格，对存在功能性贬值的设备，考虑相应的功能性贬值，同时考虑相关的辅助费用（安装费、运杂费、资金成本、管理费、手续费等），构成设备的全新重置成本。并评定设备的成新率，计算评估值。

2.2.2.3 评估依据

- (1). 《中国机电产品报价手册》；
- (2). 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第 538 号）；
- (3). 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第 538 号）；
- (4). 《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）；
- (5). 2001 年国务院第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》；
- (6). 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》
- (7). 最新资产评估常用数据与参数手册；
- (8). 国家有关部门发布的统计资料、技术标准、规范文件等方面的资料；

(9). 企业提供的有关资产方面的资料;

(10). 评估人员现场清查、取证、记录等方面的资料。

2.2.2.4 评估方法

本次评估主要采用成本法。

成本法是用现时条件下,重新购置一个全新状态下的被评估资产所需的全部重置成本,乘以成新率,其乘积即作为评估值。

(1) 机器设备的评估

评估值=重置成本×综合成新率

重置成本的确定

需要安装的重置成本构成一般包括如下内容:设备购置价、运杂费、安装工程费、其他费用和资金成本等;不需要安装的设备一般只包括设备购置价和运杂费。

因此,设备重置成本计算公式为:

对于需要安装的设备:

其重置成本=设备购置价+运杂费+安装工程费+其他费用+资金成本

对于不需要安装的一般设备:

其重置成本=设备购置价+运杂费

A 设备购置价的确定

通过向生产厂家询问评估基准日市场价格,或从有关报价资料上查找现行市场价格以及参考同类公司最近购置设备的合同价格确定。

B 设备运杂费的确定

参考企业提供的评估设备购置合同及最新资产评估常用数据与参数手册确定。

C 安装工程费的确定

参考企业的安装工程量资料及评估基准日当地的市场材料价格进行调整确定。

D 其他费用的确定

其他费用的确定化工建设建筑安装工程费用定额,分别计算出各类费用。

E 资金成本的确定

资金成本根据项目合理建设工期，按照评估基准日贷款利率以设备购置费、运杂费、安装工程费、其他费用三项之和为基数定期确定。以平均投入、单利计算。

F 增值税抵扣

根据财税[2008]170号可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第538号）和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部国家税务总局令 第50号）的有关规定，对于符合增值税抵扣条件的，按照设备购置价计算出相应的增值税进行抵扣。

G 成新率的确定

通过对设备使用状况的现场调查，查阅有关设备的运行状况、主要技术指标等资料，以及向有关工程技术人员、操作维护人员核实该设备的技术状况，并考虑有关各类设备的实际使用年限的规定，以及该设备的已使用年限等因素，由评估人员根据实际使用状况确定尚可使用年限后综合确定成新率，其计算公式为：

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

(2) 电子设备的评估

对在用的电子设备采用成本法进行评估。

基本计算公式为：设备的评估值 = 重置成本 × 成新率

① 电子设备的重置成本以现场市场价格（含增值税）为基础确定重置成本，还包括购置该设备应考虑的其他合理辅助费用（安装费、运杂费等）。

② 办公电子设备的成新率首先是根据设备的经济使用年限、已使用年限确定其理论成新率，以及通过对设备使用状况的现场调查，合理确定设备的物理性损耗，同时通过向有关设备管理使用人员询问该设备的使用效能，综合确定其成新率。

理论成新率即年限成新率的计算方法为：

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

(3) 车辆的评估

车辆的重置估值 = 重置成本 × 成新率

重置成本的确定：

车辆的重置成本由购置价、购置附加税、其他费用（如验车上牌费、手续费）等三部分构成。

①购置价：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格（含增值税）确定，对于部分已经停产的车辆，以同品牌性能相近的可替代车型的市场价格确定其购置价，其他费用依据地方车辆管理部门的合同收费标准水平确定。（根据财税〔2013〕37号文规定，增值税一般纳税人若新购买摩托车、汽车、游艇，取得的增值税专用发票的进项税额，可不再区分是否自用，均可抵扣进项税额。

②车辆购置税：根据2001年国务院第294号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定：车辆购置税应纳税额=计税价格×10%，纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款。故：车辆购置税=购置价/(1+17%)×10%

③成新率的确定：车辆的成新率以年限成新率、里程成新率并结合对车辆的使用状况的现场调查，并综合考虑实际技术状况、技术进步、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其成新率。

年限成新率的计算方法为：

年限成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

里程成新率的计算方法为：

里程成新率=(规定行驶里程-实际行驶里程)/规定行驶里程×100%

综合成新率根据孰低原则取值。

2.2.2.5 案例分析：

2.1.2.5.1. 案例一：测绘仪（机器设备评估明细表第2项）

（一）设备概况：

设备名称：测绘仪

型号：NTS352LL

品牌：南方

测程：5KM

放大倍率：30X

测角精度：2秒

测距精度：2+2PM

申报数量：1 台

启用日期：2013/8/16

账面原值：12,700.00 元

账面净值：8,477.32 元

（二）重置成本的确定

测绘仪属于不用安装的机械设备，其重置成本由设备购置费、运杂费组成。

1. 设备购置费

经网上询，该设备现行市场价为 10,400 元（含增值税），则单台设备购置费为 10,400 元。

2. 运杂费的确定

评估人员参考企业提供的委估设备购置合同，确定运杂费为 0。

3. 重置成本的计算

房地产企业增值税不可抵扣，故重置成本为含税价：10,400 元。

（三）综合成新率的确定

1. 理论成新率的确定

参考最新评估常用数据与参数手册，该类设备的经济寿命为 10 年，该设备 2013 年 8 月 16 日投入使用权，至基准日已使用 1 年 9 个月，尚可使用 8 年 3 个月。

理论成新率 = $(8 \times 12 + 3) / (10 \times 12) = 82\%$ （取整）。

2. 勘察调整值

评估人员听取了企业有关人员对该设备运行现状的介绍，查阅了设备日常维护及保养的记录，并实地对设备进行了勘察通过上述勘察与了解，评估人员认为该设备实际成新状况与理论成新率相符，不做调整，确定勘察调整值为 0%。

3. 综合成新率

综合成新率 = 理论成新率 + 勘察调整值 = $82\% - 0\% = 82\%$

（四）评估值的确定

评估值 = 重置成本 × 成新率 = $10,400 \times 82\% = 8,528.00$ 元。

2.1.2.5.2. 案例二：电视（70 寸）营销部（电子设备评估明细表第 159 项）

(一) 设备概况:

型 号: LCD-70LX565A

厂 家: 夏普

申报数量: 1 台

屏幕尺寸: 70 寸

分辨率: 1080P (1920*1080)

面 板: X 超晶面板

操作系统: Android 4.2

最佳观距: 5M

机身尺寸: 156.3×34.9×94mm (含底座)

重 量: 35.5kg (含底座)

购买日期: 2015/5/21

购买日期: 2015/5/21

账面原值: 16,900.00 元

账面净值: 16,900.00 元

(二) 重置成本的确定

经网上询价, 每台为 16,700.00 元 (含增值税), 含设备运杂费, 安装费用, 因投资期较短, 不考虑资金成本, 则重置成本为含税价 16,700.00 元。

(三) 成新率的确定

年限成新率:

参考最新资产评估常用数据与参数手册, 电视机的经济使用年限为 8 年, 该设备 2015 年 5 月 21 日使用, 至评估基准日仅使用 9 日, 年限成新率取 99%。

经评估人员现场查看, 该设备外观完好, 运行正常运行, 无需对年限成新率进行调整, 故综合成新率取 99%。

(四) 评估值的确定

评估值 = 重置成本 × 成新率

= 16,700.00 × 99% = 16,533.00 元。

2.2.2.5.3. 案例三: 丰田兰达 2.7 汽车 GTM6481ASL (车辆评估明细表第 4 项)

(1) 设备概况:

车牌号: 闽 HL1518

汽车型号: 兰达 2.7 汽车 GTM6481ASL

申报数量: 1 辆

整车长: 4795mm

整车宽: 1910mm

整车高: 1760mm

轴距: 2790mm

排气量: 2672ml

总质量: 1855kg

购置日期: 2012-7-31

启用日期: 2013-12-20

账面价值: 339,535.00 元

账面净值: 248,160.62 元

(2) 重置成本的确定

车辆的重置全价由车辆购置价(不含税价格)、车辆购置附加税及验车上牌费等合理费用构成。

重置全价=购置价(含税)+车辆购置附加税+验车上牌费用

① 购置价: 丰田汉兰达 GTM6481ASL 的基准日市场销售价格为 278,800 元(含增值税);

② 车辆购置附加税: 新车计税价格的 10%;

③ 验车上牌费: 福建地区的验车上牌费为 500 元/辆

重置全价=购置价(含税)+车辆购置附加税+验车上牌费用; 则重置成本为:
 $278,800/1.17*(1+17%+10%)+500=303,100$ 元

(3) 综合成新率的确定:

年限成新率: 根据商务部、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》的有关规定, 非营运轿车无使用年限限制。

里程成新率: 根据现场查看及被评估单位所申报的资料, 该车辆至评估基准日已行驶 135000 公里。该型号车辆的使用寿命为 600000 公里, 因此里程成新率

为： $(600000 - 135000) / 600000 * 100\% = 78\%$ （取整）。

经评估人员现场察看车辆外观完好，无明显碰撞、划痕，启动、运行过程中未发现异常情况，勘查后确定无需对里程成新率进行调整，故取综合成新率为78%。

（4）评估值的确定

评估值 = 重置成本 × 成新率
= $303,100.00 * 78\% = 236,418.00$ 元。

2.2.1.6 评估结果

列入本次评估的设备评估值为人民币 8,038,774.00 元

2.3 在建工程

2.3.1 概况

在建工程账面价值 75,443,720.85 元，为已建成的宝岛酒店（4 栋），位于 A 地块中 A1 地块，已整体出售（2012 年 6 月签购房协议，11500 万元，2015 年 3 月 17 日签订补充付款协议，按栋过户支付，截至评估基准日累计付款 2250 万元）。该酒店已办理了房屋所有权证，明细如下，但尚未过户。

办证	面积		栋号
房权证武夷山字第 201407689 号	3671.88	酒店式公寓	1-1#
房权证武夷山字第 201407688 号	3624.94	酒店式公寓	1-2#
房权证武夷山字第 201407687 号	3671.88	酒店式公寓	1-3#
房权证武夷山字第 201407686 号	3671.88	酒店式公寓	1-4#
房权证武夷山字第 201407685 号	2950.43	车位	1#地下室

2.3.2 核查情况

本次评估对全部在建工程进行了全面的清查核实，经清查未见异常。

2.3.3 计算过程

该在建工程实际为固定资产，故按销售固定资产计算方法计算。

1. 预计销售收入

销售收入根据销售协议约定的 11500 万元确定；

2. 销售费率

该项目实际已销售，故不计算销售费用；

3. 销售税金

销售税金根据国家税法规定计取。根据企业实际情况为：营业税及附加、交易手续费、印花税及其他，合计 5.6%。

4. 净利润折减率

销售利润根据有关评估的规定：对正常销售的产品，根据其销售价格减销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；评估人员在分析了评估对象的实际状况后结合现有利润率资料的基础上确定。销售利润率=销售利润/销售收入；其中销售利润=销售收入-开发成本-销售费用-管理费用-投资利息-土地增值税。由于项目自合同签订至今仍有大部分款项未收取，未来存在一定的风险，故取 30%净利润折减率。

5. 土地增值税率

对于土地增值税根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》等相关法律法规，宝岛酒店账面成本（企业已计提相应成本，经复核成本合理，即无应付的款项）和本次评估选用的相关参数进行计算。

6. 所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》，所得税=销售利润×所得税税率。所得税率为 25%。

计算结果如下表：

项目	合同收入	销售费率	销售税费率	销售利润率	折减幅度	净利润折减率	土地增值税率	所得税：销售利润率×所得税税率	扣除税、费、利润后评估值
宝岛酒店	115000000	0.00%	5.60%	19.81%	30%	4.46%	8.49%	4.95%	87,977,640.94

则在建工程宝岛酒店评估值=87,977,640.94-0=87,977,640.94 元。

2.3.4 评估增减值及原因分析

在建工程账面价值 75,443,720.85 元，评估增值 12,533,920.09 元，增值率 16.61%。系开发房地产项目增值。

2.4 无形资产-其他无形资产

无形资产——其他无形资产系加盟华美达缴纳的为期 15 年的加盟费以及相关税费，账面值 590,907.53 元，评估值 590,907.53 元评估人员核对了相关协议并核实了其账面构成，确认无误后以审计后的账面值确认评估值。

2.5 递延所得说资产的评估

递延所得所资产主要为可抵扣暂时性差异，账面值为 3,764,534.40 元，评估值为 3,280,557.92 元，评估减值 483,976.48 元，系应收账款评估减值额与坏账准备的差额导致。

3、负债的评估说明

纳入本次评估的负债项目包括：应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、应付股利、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款。各项负债在核实的基础上以核实确认后的账面值作为评估值，适当考虑是否存在不需支付的金额。本次评估负债账面值 1,258,792,072.18 元，评估值 1,258,792,072.18 元。

①应付票据账面值为 50,000,000.00，核实无误后，以评估基准日信永中和会计师事务所福州分所的审计报告的审定数为评估值，评估值 50,000,000.00 元。

②应付账款主要为工程款，账面值为 328,830,452.14 元，经核实无误后，以评估基准日信永中和会计师事务所福州分所的审计报告的审定数为评估值，评估值 328,830,452.14 元。

③预收账款主要为购房款，账面值为 199,195,500.38 元，经核实无误后，以评估基准日信永中和会计师事务所福州分所的审计报告的审定数为评估值，评估值 199,195,500.38 元。

④应付职工薪酬主要为工会经费、工资、奖金、津贴和补贴，账面值为 421,708.70 元，经核实无误后，以评估基准日信永中和会计师事务所福州分所审计报告的审定数为评估值，评估值为 421,708.70 元。

⑤应交税费主要是个人所得税、企业所得税等。账面值为 3,059,487.30 元，经核实无误后，以评估基准日信永中和会计师事务所福州分所审计报告的审定数为评估值，评估值为 3,059,487.30 元。

⑥应付利息账面值为 7,871,035.70 元，系应付银行的借款利息。经核实无误后，以评估基准日信永中和会计师事务所福州分所审计报告的审定数为评估值，评估值为 7,871,035.70 元。

⑦他应付款主要为往来款、保证金等，账面值 185,413,887.96 元。评估人

员核实了企业账面金额和相关会计凭证，并了解款项的形成原因，清查中未发现异常情况。经核实无误后，以评估基准日信永中和会计师事务所福州分所审计报告的审定数为评估值，评估值为 185,413,887.96 元。

⑧一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期银行借款，账面值为 166,000,000.00 元，经核实无误后，以评估基准日信永中和会计师事务所福州分所审计报告的审定数为评估值，评估值为 166,000,000.00 元。

⑨长期借款为一年以后到期的银行借款，账面值 318,000,000.00 元，经核实无误后，以评估基准日信永中和会计师事务所福州分所审计报告的审定数为评估值，评估值为 318,000,000.00 元

（三）评估结论及分析

1、本公司本着独立、公正、客观的原则，运用资产评估法定的程序和公允的方法，采用了资产基础法对福建武夷山三木实业有限公司股东全部权益价值进行了评估，评估结论如下：

福建武夷山三木实业有限公司经信永中和会计师事务所福州分所审计后的评估基准日股东全部权益价值（净资产）账面值为人民币 15,931.74 万元，经采用资产基础法评估后，在满足报告中所列示的全部假设的基础上，其股东全部权益价值（净资产）评估值为人民币 28,484.10 万元（大写贰亿捌仟肆佰捌拾肆万壹仟元整），评估增值 12,552.36 万元，增值率 78.79%。资产评估汇总表如下：

单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	103,584.80	116,057.95	12,473.15	12.04
2	非流动资产	38,226.14	38,305.36	79.22	0.21
3	其中：可供出售金融资产净额	0.00	0.00	0.00	
4	持有至到期投资净额	0.00	0.00	0.00	
5	长期应收款净额	0.00	0.00	0.00	
6	长期股权投资净额	10,000.00	8,687.69	-1,312.31	-13.12
7	投资性房地产净额	0.00	0.00	0.00	
8	固定资产净额	20,246.23	20,432.76	186.53	0.92
9	在建工程净额	7,544.37	8,797.76	1,253.39	16.61
10	工程物质净额	0.00	0.00	0.00	
11	固定资产清理	0.00	0.00	0.00	

12	生产性生物资产净额	0.00	0.00	0.00	
13	油气资产净额	0.00	0.00	0.00	
14	无形资产净额	59.09	59.09	0.00	0.00
15	开发支出	0.00	0.00	0.00	
16	商誉净额	0.00	0.00	0.00	
17	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	
18	递延所得税资产	376.45	328.06	-48.39	-12.85
19	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
20	资产总计	141,810.94	154,363.31	12,552.37	8.85
21	流动负债	94,079.21	94,079.21	0.00	0.00
22	非流动负债	31,800.00	31,800.00	0.00	0.00
23	负债总计	125,879.21	125,879.21	0.00	0.00
24	股东权益	15,931.74	28,484.10	12,552.36	78.79

评估结论详细情况见评估明细表。

2. 评估结果与账面值的比较主要变动情况如下表所示：

2.1 应收账款评估增值 1,914,634.37 元，系按账龄分析确定评估值以及坏账准备评估为 0 等原因共同影响造成的；

2.2 存货评估增值 122,734,814.60 元，主要系开发成本评估增值。系由以下原因共同造成：近年来当地房地产市场价格有一定程度上涨；项目地块取得时间较早，土地取得成本相对较低；周边各项市政配套不断完善的效益外溢；

2.3 在建工程评估增值 12,533,920.09 元，系已销售的宝岛酒店，按销售价格扣减账面成本及应交税费等产生的利润；

2.4 长期股权投资减值 13,123,145.77 元，系子公司近年来经营亏损所致，长期股权投资按对子公司进行整体评估后的评估值和股权比例确定；

2.5 固定资产评估增值 1,865,311.38 元，系服务综合楼按产成品方法进行评估；设备类固定资产重置价下降；评估耐用年限和财务折旧年限的差异等原因共同影响造成。

3. 特别事项说明

1. 本评估公司未对委托方和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证、预算资料、合同单据、销售数据等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

2. 除非特别说明，本评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位可能尚未支付某些费用所形成的相关债

务。

3. 对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

4. 本报告中的有关福建武夷山三木实业有限公司等描述性的文字均摘自福建武夷山三木实业有限公司提供给评估师的有关介绍资料，报告阅读者应将此视同一般性的文字说明，而不应视作评估机构与评估师对其有关情况的认同或宣传报道，公司不负责因有关介绍与实际可能不符而产生的所有责任。

5. 截至评估基准日，福建三木实业有限公司账面体现的宝岛酒店、C3 组团酒店、C2 组团住宅中的 2-5 已签订销售意向书，但尚未签订正式的销售合同，本次评估假定销售意向书的法律效力及相关明确事项均真实有效，并能按合同约定金额及交房时间实现销售回笼资金。

6. B2 地块原规划主要作为宾馆酒店使用，目前仅建成一座房产（原规划做汽车主题文化馆，现为公交中转运站服务楼），被评估单位介绍未来轻轨站规划可能将建设在该地块上，届时相关规划可能需要进行调整，截止评估基准日最终开发方案尚不明确，本次评估根据原规划总平图指标进行测算。

7. 福建武夷山三木实业有限公司对开发成本预估系根据送审造价，本次评估根据企业以往审核数据为基础对企业提供的开发成本合理性进行分析、调整测算。

8. 本次评估是根据福建武夷山三木实业有限公司提供的项目开发规划来进行评估的，物业类型、建筑面积、可售面积、销售计划、开发成本、开发计划等相关评估数据和指标的选取也来源于委托方提供的项目开发规划体系，并以此为假设前提进行评估，若未来实际开发情况发生变化，应以实际开发情况对评估结论进行调整。

9. 本次评估未考虑福建武夷山三木实业有限公司未来经营过程中可能存在的建设和销售合同、项目规划和设计、项目交付等出现变更或调整情况可能对评估值造成的影响。

10. 截至评估基准日，福建武夷山三木实业有限公司存在关联方往来款，其中其他应收账款中挂账谢实 51,029,000 元，谢磊 50,020,000 元以及福建三木集团股份有限公司 35,819,669.25 元。其他应付款中挂账武夷山市金红袍茶业有限公司 71,721,735.22 元，武夷山金利源贸易有限公司 31,816,760.07 元，福建三木物业服务有限公司武夷山分公司 110,124.91 元以及福建武夷山三木自驾游营

地有限公司 80,930,423.59 元。

11. 截至评估基准日，子公司福建武夷山三木自驾游营地有限公司存在关联方往来款，其中其他应收款中挂账福建武夷山三木实业有限公司 80,930,423.59 元，武夷山金利源贸易有限公司 41,850,000 元，武夷山金红袍茶业有限公司 65,000,000 元。

12. 子公司福建武夷山三木自驾游营地有限公司固定资产中的房产和投资性房地产中除加油站外，其他物业均为自营或短期出租，目前处于亏损状态，由于该类物业较为少见，未来收益难以预测，本次评估按账面值列示。

13. 福建武夷山三木实业有限公司 C 地块土地使用权 2008 年受让自武峰（武夷山）开发有限公司，被评估单位未提供武夷山国土局与武峰公司签订的土地出让合同，仅提供武峰公司与福建武夷山三木实业有限公司签订的土地使用权转让合同，本次评估假设该转让合同与原出让合同约定内容一致且各项规划指标均符合国家相关规定。

14. 子公司福建武夷山三木自驾游营地有限公司的固定资产中的房产、投资性房地产均未办理相关权属证明。

15. 福建武夷山三木实业有限公司固定资产华美达酒店，2014 年开业，截至评估基准日，尚处于亏损阶段，由于未来收益较不确定，本次评估按账面值列示。

16. 固定资产中的服务综合楼、在建工程中的宝岛酒店根据企业计划，按固定资产对外销售，故本次评估按预计的销售价格扣除相关税费以及部分开发利润确定评估值。

17. 本次评估结论未考虑流动性对评估值的影响。

18. 期后事项

18.1 评估基准日后至出具评估报告日，委托评估单位的一切经营活动均在正常范围之内。无需披露而未披露的重大事项。

18.2 报告提交日以后发生重大期后事项时，不能直接使用本报告的评估结论。

18.3 在评估基准日后，有效期以内，如果资产数量及价格标准发生变化时，应按如下原则处理：

18.3.1 资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；

18.3.2 资产价格标准发生变化，对资产评估价产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估值；

18.3.3 由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。



附件一

福建武夷山三木自驾游营地有限公司评估说明

第一部分 公司基本情况及简介

(一) 公司基本情况

企业名称：福建武夷山三木自驾游营地有限公司

住 所：武夷山市度假区仙凡界路 60 号

法定代表人：刘义兴

注册资本：壹亿圆人民币

经济性质：有限责任公司（法人独资）

经营范围：自驾游露营地的运营服务，自驾游策划咨询服务，停车场管理服务，商务会展，婚纱摄影，酒店管理，企业策划咨询，传媒策划服务，票务代理；电影反映，中、西餐类制售，烧烤，冷热饮品制售，提供饮用场所，卷烟零售、雪茄烟零售。（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）

(二) 历史情况简介、公司股东及持股比例情况

福建武夷山三木自驾游营地有限公司于 2012 年 1 月 5 日注册成立，注册资本壹亿圆人民币。

截止 2014 年 8 月 31 日，股东出资额及出资比例为：

股东：福建武夷山三木实业有限公司，出资额 1,0000.00 万人民币，出资比例 100%。

第二部分 资产基础法（成本法）的评估技术说明

由于难以收集到市场上必要的比较交易案例，无法适用市场法进行评估；福建武夷山三木自驾游营地有限公司以前年度经营均为亏损，故此次评估选用资产基础法（成本法）进行评估，综合分析确定评估结论。

采用资产基础法进行评估。评估情况如下：

单位：万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	流动资产	19,144.87	19,147.86	2.99	0.02

2	非流动资产	15,346.56	16,061.97	715.41	4.66
3	其中：可供出售金融资产净额	0.00	0.00	0.00	
4	持有至到期投资净额	0.00	0.00	0.00	
5	长期应收款净额	0.00	0.00	0.00	
6	长期股权投资净额	0.00	0.00	0.00	
7	投资性房地产净额	7,775.51	8,539.10	763.59	9.82
8	固定资产净额	7,088.50	7,041.06	-47.44	-0.67
9	在建工程净额	474.14	474.14	0.00	0.00
10	工程物质净额	0.00	0.00	0.00	
11	固定资产清理	0.00	0.00	0.00	
12	生产性生物资产净额	0.00	0.00	0.00	
13	油气资产净额	0.00	0.00	0.00	
14	无形资产净额	0.00	0.00	0.00	
15	开发支出	0.00	0.00	0.00	
16	商誉净额	0.00	0.00	0.00	
17	长期待摊费用	7.67	7.67	0.00	0.00
18	递延所得税资产	0.74	0.00	-0.74	-100.00
19	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
20	资产总计	34,491.43	35,209.83	718.40	2.08
21	流动负债	6,622.15	6,622.15	0.00	0.00
22	非流动负债	19,900.00	19,900.00	0.00	0.00
23	负债总计	26,522.15	26,522.15	0.00	0.00
24	股东权益（净资产）	7,969.28	8,687.69	718.41	9.01

一、流动资产评估说明

单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-1	货币资金	269,938.03	269,938.03	0.00	0.00
3-2	交易性金融资产	0.00	0.00	0.00	
3-3	应收票据	0.00	0.00	0.00	
3-4	应收账款	120,734.52	127,088.97	6,354.45	5.26
3-5	其他应收款	188,202,514.36	188,226,134.92	23,620.56	0.01
3-6	应收股利	0.00	0.00	0.00	
3-7	应收利息	0.00	0.00	0.00	
3-8	预付账款	1,415,050.50	1,415,050.50		
3-9	应收补贴款	0.00	0.00	0.00	0.00
3-10	存货	714,809.94	714,809.94	0.00	
3-11	一年内到期的非流动资产	714,809.94	714,809.94	0.00	0.00
3-12	其他流动资产	714,809.94	714,809.94	0.00	0.00
3	流动资产合计	191,448,674.96	191,478,649.97	29,975.01	0.02

(一) 货币资金的评估说明

货币资金（包括现金、银行存款）在核实无误的基础上，经核实后以评估基准日信永中和会计师事务所福州分所审计确认后的账面数为评估值。

1. 现金账面值 23,431.52 元。现金存放在财务部保险柜中，本次评估中，由本公司评估专业人员会同出纳对库存现金采用倒扎法进行盘点，即以盘点日的库存现金账面余额加盘点日至评估基准日的库存现金账面减少数，减去盘点日至评估基准日的库存现金账面增加额，得出评估基准日的库存现金账面应有数。评估值 23,431.52 元。

2. 银行存款账面值 246,506.51 元，共计 4 个账户，在核实银行对账单和函证的基础上，以评估基准日信永中和会计师事务所福州分所审计报告的审定数为评估值，评估值 246,506.51 元。

(二) 各种应收款项(包括应收账款、其他应收款、预付账款)的评估说明

应收款项在查阅会计凭证，借助历史资料和现在的调查情况，具体分析数额，账龄和原因，款项回收情况，欠款人资金、信用、经营管理现状等，并进行相应函证工作。对于有充分理由相信全部能收回以及有经常性业务往来且信誉好的客户按全部应收额计算评估值；对于账龄较长且有证据表明无法收回的且审计已 100%提坏账准备或属于费用性质支出的项目，直接评估为 0；其余款项，以致同会计师事务所有限公司坏账准备计提标准计提相应坏账。同时将已计提坏账准备评估为 0。

1. 应收账款主要为应收货款，账面值为 120,734.52 元，评估值为 127,088.97 元，评估增值 6,354.45，系坏账准备评估为 0 造成的。

2. 其他应收款主要代扣款代缴款，账面值为 188,202,514.36 元，评估值为 188,226,134.92 元，评估增值 23,620.56 元，系坏账准备评估为 0 造成的。

3. 预付账款主要是预付工程款，账面值为 1,415,050.50 元，本次评估中评估人员对其账面价值构成进行核实后，经核实后以评估基准日信永中和会计师事务所福州分所审计确认后的账面数为评估值，评估值为 1,415,050.50 元。

(三) 存货的评估说明

存货主要为自营项目的周转材料和库存门票。存货账面值为 725,627.61 元，评估值为 730,527.61 元，评估人员现场清点了存货，核对了进出库单与相关会计凭证未见异常，经核实后以评估基准日信永中和会计师事务所福州分所审计确

认后的账面数为评估值。

二、固定资产的评估说明

2.1 投资性房地产

投资性房地产账面价值 77,755,050.97 元。

2.1.1 概况

投资性房地产为已建成的 B1 地块营地部分已出租的建筑及附属设施，均未办理房屋所有权证，明细如下：

建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积
			(平米)
三友汽车修理 (2-1#)	钢混	2013/5/1	384.6
1-1#餐饮 (葫芦家宴)	钢混	2014/12/1	1928.6
1-3#麦当劳	钢混	2014/1/1	522.64
1-5#、1-6#汽车度假酒店	钢混	2014/1/1	3659.63
棋牌室 (5 幢)	钢混	2014/1/1	153.15
加油站	钢混	2014/1/1	772.76
火车旅馆 (火车)			1 座

已办理的相关权证见固定资产部分。

2.1.2 核查情况

本次评估对全部固定投资性房地产进行了全面的清查核实，经清查未见异常。

2.1.3 计算过程

由于 B1 自驾游营地开业不久，目前处于亏损状态，租金水平低，未来收益难以预测，经复核其账面成本，与现行重置成本差异不大，故本次评估以信永中和会计师事务所福州分所审计确认后的账面数为评估值（其中加油站已出租，租期 20 年，且对方一次性支付 20 年租金，考虑到类似项目的租金难以找到，本次评估假定加油站在整个自驾游项目的剩余经营期内的租金水平均与现实租金水平相当，并考虑未来收益在剩余年限的时间价值，最终确定加油站的评估值为已收的 20 年租金加上剩余年限租金折现价值）。

2.2 固定资产—房屋建筑物

固定资产房屋建筑物，账面原值 71,375,019.22 元，账面净值 68,465,048.24 元。

2.2.1

固定资产为已建成的 B1 地块营地部分建筑及附属设施，均未办理房屋所有权证，明细如下：

建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积
			(平方米)
保安亭（影院）	混合	2013/5/1	1 座
小卖部（木屋）	混合	2014/12/1	1 座
接待大厅	钢混	2014/1/1	818.98
配套用房（2-2#）	钢混	2014/1/1	108.80
配套用房（卫生间、淋浴 2-3#）	钢混	2014/1/1	298.96
综合馆（2-4#）	钢混	2014/1/1	1,333.21
1#楼水泵房	钢混	2014/1/1	27.04
1-2#院线影院、两岸咖啡	钢混	2014/1/1	2,466.39
1-4#山林酒吧	钢混	2014/1/1	2,546.62
1-12#楼变配电房	钢混	2014/1/1	185.40
烧烤区			1 座
生态停车场			1 座

项目已办理了相关权证如下：

(1) 国有土地使用权证：

序号	土地使用权人	土地证编号	所属地块及项目		地类（用途）	使用权面积 (m ²)	颁发时间	终止日期
			地块	项目				
3	福建武夷山三木 自驾游营地有限 公司	武国用（2012） 第 01145 号	B 地块	B1 期-自驾游 营地	商服用地-住宿餐 饮用地	159,247.46	2012 年 4 月 19 日	2051 年 5 月 17 日

(2) 建设用地规划许可证：

序号	用地单位	地块	许可证号	发证日期	用地项目名称	用地位置	用地性质	用地面积(m ²)	建设规模		
									建筑密 度	容积率	绿地率
2	福建武夷山自 驾游营地有限 公司	B 地块 一期	350782201100010	2011 年 5 月 31 日	武夷山自驾 游营地	武夷山度 假区	商服用地-住宿餐 饮用地 43.35 亩、 批发零售用地 31.78 亩；公共管理 与公共服务用地- 文体娱乐用地 53.98 亩；公共设 施用地 78.29 亩；公	159,247.46	≤7%	≤0.13	≥55%

						园与绿地 31.47 亩			
--	--	--	--	--	--	--------------	--	--	--

(3) 建设工程规划许可证:

序号	建设单位	许可证编号	发证日期	建设项目	建设位置			
						占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	建筑幢数
1	福建武夷山三木实业	350782201300147	2013/12/31	武夷山自驾游营地 (B 地块一期工程)	三姑度假区	8099.2	15260.23	18
2	有限公司	350782201200026	2012/5/10	武夷山自驾游营地三木加油 (气) 站	三姑度假区	963.88	772.76	1

(4) 建筑工程施工许可证:

序号	建设单位	许可证编号	发证日期	工程名称	建设地址	建设规模 (m ²)	合同价格 (万元)	设计单位	施工单位	监理单位	合同开工日期	合同竣工日期	备注
1	福建武夷山三木实业	FJSGXK-0599-WY-2014-00025	2014年6月23日	武夷山自驾游营地 B 地块 (3-1#~3-12#)	武夷山国家旅游度假区	9,173.81	1,008.83	福州国伟建设	福建省第一建设	福建升恒建设集团有限公司	2014年5月30日	2015年3月30日	
2	有限公司	352103201206260101	2012年6月26日	武夷山自驾游营地 B 地块一期及加油 (气) 站	三姑度假区	17,613.42	1,916.32	设计有限公司	福建省第一建设	思成 (福建) 工程建设咨询有限公司	352103201206260101	2012年6月26日	

2.2.2 核查情况

本次评估对全部固定房屋建筑物进行了全面的清查核实, 经清查未见异常。

2.2.3 计算过程

由于 B1 自驾游营地开业不久, 目前处于亏损状态, 未来收益难以预测, 经复核其账面成本, 与现行重置成本差异不大, 故本次评估以账面价值作为其评估值。

2.3 固定资产——设备评估的评估说明

本次评估的资产为福建武夷山三木自驾游营地有限公司的机器设备、车辆、电子办公设备。经现场查看, 设备运行平稳未见异常, 设备的日常维护较好。

2.3.1 评估过程

2.3.1.1 核对原始资料

根据委托方提供的评估明细表，对设备进行了核对，对明细表填写不符合评估要求之处与委托方有关人员共同修正，对项目不全或错误之处予以更正。

2.3.1.2 现场调查

2.3.1.3 根据资产评估准则的要求，遵循公正、客观、科学的原则，对照委托单位提供的机器设备评估明细表进行现场核对，并作记录；

2.3.1.4 听取有关人员对该公司设备情况的介绍；

2.3.1.5 确定评估值

通过市场询价和查阅设备报价手册，获得相关设备的现行购置价格，对存在功能性贬值的设备，考虑相应的功能性贬值，同时考虑相关的辅助费用（安装费、运杂费、资金成本、管理费、手续费等），构成设备的全新重置成本。并评定设备的成新率，计算评估值。

2.3.2 评估依据

- (1). 《中国机电产品报价手册》；
- (2). 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第 538 号）；
- (3). 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第 538 号）；
- (4). 《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）；
- (5). 2001 年国务院第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》；
- (6). 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》
- (7). 最新资产评估常用数据与参数手册；
- (8). 国家有关部门发布的统计资料、技术标准、规范文件等方面的资料；
- (9). 企业提供的有关资产方面的资料；
- (10). 评估人员现场清查、取证、记录等方面的资料。

2.3.4 评估方法

本次评估主要采用成本法。

成本法是用现时条件下，重新购置一个全新状态下的被评估资产所需的全部

重置成本，乘以成新率，其乘积即作为评估值。

(1) 机器设备的评估

评估值=重置成本×综合成新率

重置成本的确定

需要安装的重置成本构成一般包括如下内容：设备购置价、运杂费、安装工程费、其他费用和资金成本等；不需要安装的设备一般只包括设备购置价和运杂费。

因此，设备的重置成本计算公式为：

对于需要安装的设备：

其重置成本=设备购置价+运杂费+安装工程费+其他费用+资金成本

对于不需要安装的一般设备：

其重置成本=设备购置价+运杂费

A 设备购置价的确定

通过向生产厂家询问评估基准日市场价格，或从有关报价资料上查找现行市场价格以及参考同类公司最近购置设备的合同价格确定。

B 设备运杂费的确定

参考企业提供的评估设备购置合同及最新资产评估常用数据与参数手册确定。

C 安装工程费的确定

参考企业的安装工程量资料及评估基准日当地的市场材料价格进行调整确定。

D 其他费用的确定

其他费用的确定化工建设建筑安装工程费用定额，分别计算出各类费用。

E 资金成本的确定

资金成本根据项目合理建设工期，按照评估基准日贷款利率以设备购置费、运杂费、安装工程费、其他费用三项之和为基数定期确定。以平均投入、单利计算。

F 增值税抵扣

根据财税[2008]170号可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院

令第 538 号)和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部国家税务总局令第 50 号)的有关规定,对于符合增值税抵扣条件的,按照设备购置价计算出相应的增值税进行抵扣。

G 成新率的确定

对于机器设备,通过对设备使用状况的现场调查,查阅有关设备的运行状况、主要技术指标等资料,以及向有关工程技术人员、操作维护人员核实该设备的技术状况,并考虑有关各类设备的实际使用年限的规定,以及该设备的已使用年限等因素,由评估人员根据实际使用状况确定尚可使用年限后综合确定成新率,其计算公式为:

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

(2) 电子设备的评估

对在用的电子设备采用成本法进行评估。

基本计算公式为: 设备的评估值 = 重置成本 × 成新率

①电子设备的重置成本以现场市场价格(含增值税)为基础确定重置成本,还包括购置该设备应考虑的其他合理辅助费用(安装费、运杂费等)。

②办公电子设备的成新率首先是根据设备的经济使用年限、已使用年限确定其理论成新率,以及通过对设备使用状况的现场调查,合理确定设备的物理性损耗,同时通过向有关设备管理使用人员询问该设备的使用效能,综合确定其成新率。

理论成新率即年限成新率的计算方法为:

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

(3) 车辆的评估

设备的评估值 = 重置成本 × 成新率

重置成本的确定:

车辆的重置成本由购置价、置附加税、其他费用(如验车上牌费、手续费)等三部分构成。

①购置价: 参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格(

含增值税)确定,对于部分已经停产的车辆,以同品牌性能相近的可替代车型的市场价格确定其购置价,其他费用依据地方车辆管理部门的合同收费标准水

平确定。（根据财税〔2013〕37号文规定，增值税一般纳税人若新购买摩托车、汽车、游艇，取得的增值税专用发票的进项税额，可不再区分是否自用，均可抵扣进项税额。

②车辆购置税：根据2001年国务院第294号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定：车辆购置税应纳税额=计税价格×10%，纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款。故：车辆购置税=购置价/(1+17%)×10%

③成新率的确定：车辆的成新率以年限成新率、里程成新率并结合对车辆的使用状况的现场调查，并综合考虑实际技术状况、技术进步、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其成新率。

年限成新率的计算方法为：

年限成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

里程成新率的计算方法为：

里程成新率=(规定行驶里程-实际行驶里程)/规定行驶里程×100%

综合成新率根据孰低原则取值。

2.3.5 案例分析

案例1——影视器材（机器设备评估明细表第3项）

（一）设备概况：

设备名称：影视器材

配件清单如下表所示：

序号	设备名称	型号	单位	数量	生产厂商
1	科视电影机	2230	台	1	美国科视
2	杜比服务器	DSS200	台	1	美国杜比
3	杜比3D系统		台	1	美国杜比
4	杜比眼镜		付	150	美国杜比
5	放映机柜	定制	台	1	中国
6	安装线材	定制	台	1	中国

购买日期：2013/5/1

购买日期：2013/5/1

账面原值：680,000.00 元

账面净值：545,416.75 元

（二）重置成本的确定

1. 设备购置费

经向北京科视代理经销商询价，该套设备的现行市场价为 476000 元（含增值税），因房地产开发企业增值税不能抵扣，故其重置价为含税价 476000 元。

2. 运杂费的确定

评估人员参考企业提供的委估设备购置合同，确定运杂费为 0。

3. 安装费的确定

评估人员参考企业提供的委估设备购置合同，确定安装费为 0。

4. 重置成本的计算

重置成本=购置费（含税）+安装费+运输费=476000 元。

（三）综合成新率的确定

1. 理论成新率的确定

参考最新评估常用数据与参数手册，该套设备的经济寿命为 5 年，该设备 2013 年 5 月 1 日投入使用权，至基准日已使用 2 年 1 个月，尚可使用 2 年 11 个月。

理论成新率=（2*12+11）/（5*12）=58%（取整）。

2. 勘察调整值

评估人员听取了企业有关人员对该设备运行现状的介绍，查阅了设备日常维护及保养的记录，并实地对设备进行了勘察通过上述勘察与了解，评估人员认为该设备实际成新状况与理论成新率相符，不做调整，确定勘察调整值为 0%。

3. 综合成新率

综合成新率=理论成新率+勘察调整值=58%-0%=58%

（四）评估值的确定

评估值=重置成本×成新率=476000*58%=276080 元。

2.3.5.5.2. 案例二：LED55K20JD 海信彩电（电子设备评估明细表第 199 项）

(一) 设备概况:

型 号: LED55K20JD

厂 家: 海信

申报数量: 2 台

屏幕尺寸: 55 寸

分辨率: 1080P (1920*1080)

屏幕比例: 16

屏幕亮度: 800cd/m²

最佳观距: 5M

机身尺寸: 1255×807×330mm (含底座)

重 量: 25.5kg (含底座)

购买日期: 2014/12/1

购买日期: 2014/12/1

账面原值: 9,400.00 元

账面净值: 8,655.85 元

(二) 重置成本的确定

经网上询价, 每台为 4350 元 (含增值税), 含设备运杂费, 安装费用, 因投资期较短, 不考虑资金成本, 则重置成本为含税价 8700 元。

(三) 成新率的确定

年限成新率:

参考最新资产评估常用数据与参数手册, 电视机的经济使用年限为 8 年, 该设备 2014 年 12 月 1 日使用, 至评估基准日仅适用 6 个月, 尚可使用 7 年 6 个月, 则年限成新率 = $(7*12+6) / (12*8) = 94\%$ (取整)

经评估人员现场查看, 该设备外观完好, 运行正常运行, 无需对年限成新率进行调整, 故综合成新率取 94%。

(四) 评估值的确定

评估值 = 重置成本 × 成新率

= 8700 * 94% = 8,178.00 元。

2.2.2.5.3. 案例三: 纯电动客车 (车辆评估明细表第 2 项)

(1) 设备概况:

车牌号: 闽 H51300

汽车型号: XML6700JEV30

申报数量: 1 辆

整车长: 7045mm

整车宽: 2050mm

整车高: 2640mm

额定载客: 23 人

轴距: 3935mm

发动机型号: GDEV-RD03(电动机)

总质量: 7500kg

购置日期: 2015/4/14

启用日期: 2015/4/14

账面价值: 125,500.00 元

账面净值: 121,525.84 元

(2) 重置成本的确定

根据网络报价金龙 XML6700JEV30 客车为 114700 元,考虑购置税和上牌费用,则重置成本为: $114700/1.17*(1+10%+17%)+500=125000$ 元(取整)

(3) 综合成新率的确定:

年限成新率: 车辆的登记证上记载的使用性质为非营运大型普通客车,根据商务部、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》的有关规定,非营运的大型普通客车的经济适用年限为 20 年,截止到评估基准日已使用 1 个月,尚可使用 19 年 11 个月,则年限成新率= $(19*12+11)/(20*12)=99\%$

里程成新率: 根据现场查看及被评估单位所申报的资料,该车辆至评估基准日已行驶 2854 公里。该型号车辆的使用寿命为 600000 公里,因此里程成新率为: $(600000-2854)/600000*100%=99\%$ (取整)

理论成新率取年限成新率与里程成新率两者的较低值,则理论成新率为 99%。

经评估人员现场察看车辆外观完好,无明显碰撞、划痕,启动、运行过程中

未发现异常情况，勘查后确定无需对理论成新率进行调整，故取综合成新率为99%。

(4) 评估值的确定

评估值 = 重置成本 × 成新率
= 125000 × 99% = 123750 元。

2.3.6 评估结果

列入本次评估的设备评估值为人民币 1,945,135.70 元

2.4 在建工程评估的评估

2.4.1 概况

在建工程账面价值 4,741,390.75 元，为在建的温泉木屋。

2.4.2 核查情况

本次评估对温泉木屋工程进度进行了现场勘查，并核对相关发生成本的会计凭证、账簿，经清查未见异常。

2.4.3 计算过程

由于在建工程为 2015 年开始建设，截止评估基准日尚未完工，账面成本主要为实际支付的工程成本等，经核实账面成本构成合理，故以评估基准日信永中和会计师事务所福州分所审计确认的账面值 4,741,390.75 元为最终评估值。

2.5 递延所得税资产的评估

递延所得税资产主要为可抵扣暂时性差异，账面值为 7,422.57 元，评估值为 0 元，评估减值 7,422.57 元，系应收账款评估减值额与坏账准备的差额导致。

2.6 长期待摊费用的评估

长期待摊费用系两岸咖啡加盟费摊销，账面值 76,666.72 元，评估值 76,666.72 元评估人员核对了相关协议并核对了其账面构成，确认无误后以评估基准日信永中和会计师事务所福州分所的审计报告的审定数确认评估值。

三、负债的评估说明

纳入本次评估的负债项目包括：应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款。各项负债在核实的基础上以核实确认后的账面值作为评估值，适当考虑是否存在不需支付的金额。本次评估负债账面值 265,221,463.01 元，评估值 265,221,463.01 元。

1、应付账款主要为工程款、质保金等，账面值为 7,964,900.14 元，经核实无误后，以评估基准日信永中和会计师事务所福州分所的审计报告的审定数为评估值，评估值 7,964,900.14 元。

2、预收账款主要为预收租金、场地费等，账面值为 11,248,611.06 元，经核实无误后，以评估基准日信永中和会计师事务所福州分所的审计报告的审定数为评估值，评估值 11,248,611.06 元。

3、应付职工薪酬主要为工会经费、工资、奖金、津贴和补贴，账面值为 138,487.67 元，经核实无误后，以评估基准日信永中和会计师事务所福州分所审计报告的审定数为评估值，评估值为 138,487.67 元。

4、应交税费主要是个人所得税、企业所得税等。账面值为 1,721.40 元，经核实无误后，以评估基准日信永中和会计师事务所福州分所审计报告的审定数为评估值，评估值为 1,721.40 元。

5、他应付款主要为往来款、保证金等，账面值 1,867,742.74 元。评估人员核对了企业账面金额和相关会计凭证，并了解款项的形成原因，清查中未发现异常情况。经核实无误后，以评估基准日信永中和会计师事务所福州分所审计报告的审定数为评估值，评估值为 1,867,742.74 元。

6、一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期银行借款，账面值为 45,000,000.00 元，经核实无误后，以评估基准日信永中和会计师事务所福州分所审计报告的审定数为评估值，评估值为 45,000,000.00 元。

7、长期借款为一年以后到期的银行借款，账面值 199,000,000.00 元，经核实无误后，以评估基准日信永中和会计师事务所福州分所审计报告的审定数为评估值，评估值为 199,000,000.00 元

第三部分 评估结论及分析

（一）资产基础法（成本法）评估结果

本公司本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估法定的程序和公允的方法，采用了资产基础法（成本法）对福建武夷山三木自驾游营地有限公司的股东全部权益价值进行了评估，其中：

福建武夷山三木自驾游营地有限公司经信永中和会计师事务所福州分所审计后的股东全部权益价值（净资产）账面值为人民币 7,969.28 万元，经采用资

产基础法评估后，其股东全部权益价值（净资产）评估值为人民币 8,687.69 万元，增值 718.41 万元，增值率 9.01%。资产评估汇总表如下：

单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	流动资产	19,144.87	19,147.86	2.99	0.02
2	非流动资产	15,346.56	14,956.97	-389.59	-2.54
3	其中：可供出售金融资产净额	0.00	0.00	0.00	
4	持有至到期投资净额	0.00	0.00	0.00	
5	长期应收款净额	0.00	0.00	0.00	
6	长期股权投资净额	0.00	0.00	0.00	
7	投资性房地产净额	7,775.51	8,539.10	763.59	9.82
8	固定资产净额	7,088.50	7,041.06	-47.44	-0.67
9	在建工程净额	474.14	474.14	0.00	0.00
10	工程物质净额	0.00	0.00	0.00	
11	固定资产清理	0.00	0.00	0.00	
12	生产性生物资产净额	0.00	0.00	0.00	
13	油气资产净额	0.00	0.00	0.00	
14	无形资产净额	0.00	0.00	0.00	
15	开发支出	0.00	0.00	0.00	
16	商誉净额	0.00	0.00	0.00	
17	长期待摊费用	7.67	7.67	0.00	0.00
18	递延所得税资产	0.74	0.00	-0.74	-100.00
19	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
20	资产总计	34,491.43	35,209.83	718.40	2.08
21	流动负债	6,622.15	6,622.15	0.00	0.00
22	非流动负债	19,900.00	19,900.00	0.00	0.00
23	负债总计	26,522.15	26,522.15	0.00	0.00
24	股东权益（净资产）	7,969.28	8,687.69	718.41	9.01

评估结论详细情况见评估明细表。

（二）评估结果与账面值比较主要变动情况及原因：

1. 应收账款增值 6,354.45 元，坏账准备评估为 0 造成；
2. 其他应收款增值 23,620.56 元，坏账准备评估为 0 造成；
3. 投资性房地产增值 7,635,937.40 元，系加油站按收益法评估造成；
4. 固定资产评估减值 474,387.49 元，系设备类固定资产评估基准日价格较购买成本变动、评估耐用年限和会计折旧年限的差异等几项原因对抵产生；