

惠州中南锦鑫置业有限公司拟股权转让涉及  
惠州路劲汇通文化旅游产业发展有限公司  
股东全部权益资产评估说明

信资评报字（2020）第 40007 号



上海立信资产评估有限公司

2020年2月24日

## 目 录

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| 关于评估说明使用范围的声明 .....         | 1  |
| 资产评估说明.....                 | 2  |
| 第一部分 资产清查说明 .....           | 2  |
| 一、评估对象与评估范围说明.....          | 2  |
| 二、资产核实情况总体说明.....           | 3  |
| 第二部分 资产基础法评估技术说明 .....      | 6  |
| 一、流动资产.....                 | 6  |
| 二、机器设备.....                 | 11 |
| 三、长期待摊费用.....               | 13 |
| 四、流动负债.....                 | 13 |
| 五、资产基础法评估结果.....            | 14 |
| 第三部分 收益法评估的适用性分析 .....      | 15 |
| 一、评估对象.....                 | 15 |
| 二、收益法简介及适用的前提条件.....        | 15 |
| 三、收益法评估适用性分析.....           | 15 |
| 第四部分 评估结论及分析 .....          | 17 |
| 附件 企业关于进行资产评估有关事项的说明 .....  | 18 |
| 一、委托人与被评估单位概况.....          | 18 |
| 二、关于经济行为的说明.....            | 19 |
| 三、关于评估对象与评估范围的说明.....       | 20 |
| 四、关于评估基准日的说明.....           | 20 |
| 五、可能影响评估工作的重大事项说明.....      | 20 |
| 六、资产负债情况、未来经营和收益状况预测说明..... | 20 |
| 七、资料清单.....                 | 21 |

## 关于评估说明使用范围的声明

本资产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 and 部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

## 资产评估说明

### 第一部分 资产清查说明

#### 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、本次评估对象为惠州路劲汇通文化旅游产业发展有限公司的股东全部权益价值。

2、本次评估范围为惠州路劲汇通文化旅游产业发展有限公司的全部资产和负债。根据惠州路劲汇通文化旅游产业发展有限公司2019年12月31日的资产负债表，总资产账面值为2,724.37万元，负债账面值为200.06万元，净资产账面值为2,524.31万元，具体内容如下表：

截止日期：2019年12月31日

金额单位：人民币元

| 项 目          | 账面金额（元）              |
|--------------|----------------------|
| <b>流动资产</b>  | <b>27,008,515.91</b> |
| 货币资金         | 1,452,876.23         |
| 其他应收款        | 24,527,671.65        |
| 存货           | 837,493.62           |
| 其他流动资产       | 190,474.41           |
| <b>非流动资产</b> | <b>235,104.63</b>    |
| 固定资产         | 195,950.71           |
| 长期待摊费用       | 39,153.92            |
| <b>资产总额</b>  | <b>27,243,620.54</b> |
| <b>流动负债</b>  | <b>2,000,552.00</b>  |
| 其他应付款        | 2,000,552.00         |
| <b>负债总额</b>  | <b>2,000,552.00</b>  |
| <b>净资产</b>   | <b>25,243,068.54</b> |

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，且上述财务数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见的（文号：信会师报字[2020]第ZA50010号）审计报告。

#### 3、权属状况

清查中未发现评估范围内的资产存在权属方面的瑕疵事项和评估范围内的负债不需要由被评估单位承担的事项。

##### (二) 实物资产的分布情况及特点

#### 1、主要实物资产的类型、数量、分布情况和存放地点。

截止日期：2019年12月31日

金额单位：人民币元

| 项目         | 账面金额          | 分布地点及特点         |
|------------|---------------|-----------------|
| 流动资产小计     | 27,008,515.91 |                 |
| 其中：存货—开发成本 | 837,493.62    | 广东省惠州市惠阳区惠阳河背古镇 |

|      |            |          |
|------|------------|----------|
| 固定资产 | 195,950.71 |          |
| 车辆   | 134,665.37 | 该公司车库内   |
| 电子设备 | 61,285.34  | 该公司各办公室内 |

2、实物资产的技术特点、实际使用情况、大修理及改扩建情况。

委估单位实物资产较简单，除车辆、电脑、打印机等办公用设备外基本无实物资产。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况。

无。

（四）企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量。

无。

（五）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）。

审计报告。

## 二、资产核实情况总体说明

（一）资产核实人员组织、实施时间

由资产评估师沃兆寅为项目负责人，组织评估人员根据评估计划的安排，明确各专业负责人及清查工作分工，开展对被评估单位的现场清查工作。现场清查工作自2020年1月6日至2020年1月7日结束。

（二）主要清查过程

1、被评估单位自查：评估机构派出专人指导被评估单位自查，通过对企业人员培训，提出自查及评估填表要求，由被评估单位按资产评估准则的要求，填制各类资产、负债清查评估明细申报表，撰写《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

2、清查核实：评估人员通过询问、函证、核对、勘察、检查等方式进行调查，获取评估业务所需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

3、汇总分析：汇总清查结果，分析资产清查的范围和深度是否符合评估的要求，是否与本次经济行为涉及的资产范围一致，能否满足评估阶段工作的要求，并撰写《资产清查核实情况说明》。

（三）影响资产核实的事项及处理方法

不存在影响资产清查核实的事项。

（四）核实结论

本次评估前，由立信会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估单位评估基准日的会计报告进行了审计，被评估单位也已按审计报告审定的财务数据进行资产评估明细表的申报。

根据被评估单位申报的资产评估明细表，评估人员在被评估单位相关部门人员的配合下，按评估规范的要求进行清查，清查结果与申报的资产评估明细表基

本相符，未发现与账面记录存在差异的事项，评估范围内的资产产权清晰。

## 第二部分 资产基础法评估技术说明

### 一、流动资产

#### (一) 货币资金

货币资金账面值 1,452,876.23 元，仅 1 项，为银行存款。

##### 1、银行存款

银行存款账面金额 1,452,876.23 元，企业仅有 1 个银行存款账户，为人民币账户，系账号为 2008023309200855287 中国工商银行惠州市惠阳支行。

对银行存款清查采取同银行对账单余额核对的方法，必要时发函证询证确认。如有未达账项则编制银行存款余额调节表，金额平衡相符后，必要时抽查日后发生的凭证或检查基准日后对账单，验证未达账项的真实性，确定未达账项的性质，没有发现影响净资产事宜。

人民币账户按核实后的账面值评估。

##### 2、货币资金评估结果

金额单位：人民币元

| 货币资金 | 账面值          | 评估值          |
|------|--------------|--------------|
| 银行存款 | 1,452,876.23 | 1,452,876.23 |

#### (二) 应收款项

##### 1、其他应收款

评估人员通过对企业提供的应收款项明细表上应收款项的户名、发生时间、金额、业务内容，对照总账、明细账、会计凭证、经营合同和有关文件资料进行清查核实，了解企业对应收款项的管理制度和执行情况，确定其真实性和可靠性，对金额较大或时间较长款项进行逐项核验或发函询证。

其他应收款账面原值 45,479,755.59 元，坏账准备 20,952,083.94 元，账面净值 24,527,671.65 元，其他应收款共有明细户 13 笔。主要为往来款、保证金、押金等。其中：(1) 明细表序号 1，应收惠州中南锦鑫置业有限公司往来款 24,521,521.65 元进行了函证，至评估报告发出日，函证已收回，回函金额与账面值一致；(2) 明细表序号 2，叶顺波保证金账面值 1,500,000.00 元，具体为：叶顺波系当初委估企业收购龙尾村 38 户居名宅基地中的 1 户，受规划村开发政策影响，收购价格超出委估企业承受范围，故终止了收购工作，该损失无法收回，审计亦对其 100% 计提坏账准备，该应收款本次评估为零；(3) 明细表序号 3，惠州宏达汇通实业有限公司保证金 1,400,000.00 元，具体为：惠州宏达汇通实业有限公司系合作方伟光汇通收购龙尾村 38 户规划村用地而成立的关联公司，其中 50 万元用于支付给龙尾 38 户规划村中的其中 5 户居名因政策原因导致收购协议终止的赔偿金；另外 90 万元用于宏达汇通支付给惠州俊荣的服务费，按照已收购的叶顺波这户 150 平方米，每平米 6000 元的服务费，总计 90 万元，惠州俊

荣是龙尾村的关联公司，该笔费用相当于是给村里的服务费。上述两笔费用均无法收回的。审计亦对其 100% 计提坏账准备，该应收款本次评估为零；（4）明细表序号 7，惠州市惠阳区淡水街桥背村嶂下经济合作社代村缴测绘费（无效成本）账面值 46,052.18 元，具体为：根据惠州当地行情，留用地签署合作以后，前期的用地手续都由合作开发商去做，项目公司代村里办理留用地手续，包括前期留用地红线范围测绘费用，地价评估费用等等，无法进入项目公司成本，该款项亦无法收回。审计亦对其 100% 计提坏账准备，该应收款本次评估为零；（5）明细表序号 8、9、11，于航 182,891.41 元、蔡凤耿 80,000.00 元、王海域 130,000.00 元，该 3 人系委估单位收购前合作方原伟光汇通员工预支的借款，当时用于打点村委的业务招待费，因无法提供发票，故挂账其他应收款科目，该 3 款项均无法收回。审计亦对其 100% 计提坏账准备，该应收款本次评估为零；（6）明细表序号 10，伟光汇通文化旅游投资有限公司往来款 973,140.35 元，具体为：委估单位与该公司签订的补充协议一中约定对伟光汇通的应付款 500 万元若在 2019 年 12 月 31 日前没有摘地情况下直接免除，对应的其他应付款审计已作费用进行调账。由于在补充协议中合作方已经把应付款都免除了，这笔对伟光汇通的应收是收不回来的。审计亦对其 100% 计提坏账准备，该应收款本次评估为零；（7）明细表序号 12、13，桥背嶂下村小组龙尾队 9,640,000.00 元和桥背村委会嶂下村民小组山子顶队 7,000,000.00 元，根据委估单位与龙尾队村、山子顶队村合作协议，该部分费用是根据留用地村企合作开发协议约定，前期是作为留用地合作定金，后期委估单位摘地以后转为支付给村的生活补助金，该部分费用属于私下支付给村里的台底费，没有发票，无法作为成本，也是无法收回的。审计亦对其 100% 计提坏账准备，该应收款本次评估为零。

本科目中另 3 笔押金评估人员通过对企业提供的其他应收款明细表上的户名、发生时间、金额、业务内容对照记账凭证、有关文件资料进行清查。

对于能够收回，没有坏账风险的欠款按账面值确定评估值。

金额单位：人民币元

| 项 目       | 账面值           | 评估值           |
|-----------|---------------|---------------|
| 其他应收款账面原值 | 45,479,755.59 | 24,527,671.65 |
| 其他应收款坏账准备 | 20,952,083.94 |               |
| 其他应收款净值   | 24,527,671.65 | 24,527,671.65 |

### （三）存货

#### 1、存货的清查和评估说明

##### 1.1 开发成本的清查

##### 1.1.1 账面情况

开发成本账面值由一个项目组成，主要为委估单位计划开展项目的前期成本。清查前开发成本明细如下：



截止日期：2019年12月31日

单位：人民币元

| 项目名称       | 金额（元）      |
|------------|------------|
| 前期成本-前期工程费 | 837,493.62 |

### 1.1.2 项目概况：

委估单位主要从事负责文化旅游项目投资运营，目前已与广东省惠州市惠阳区桥背村委会樟下村民小组龙尾、山子顶等队签署相关协议。

### 1.1.3 区位状况

委估项目位于广东省惠州市惠阳区淡水街道，广东地处祖国大陆最南部，自东至西依次与福建省、江西省、湖南省、广西壮族自治区接壤；毗邻香港、澳门特别行政区；西南端隔琼州海峡与海南省相望。

广东省以中国第一经济大省的地位，在许多经济指标上都列各省第一位。如地区生产总值、社会消费品零售总额、居民储蓄存款、专利申请量、税收、进出口总额、旅游总收入、移动电话拥有量、互联网用户、货物运输周转总量等。其中进出口总额年均占全国约 1/4；累计吸引外商投资占全国约 1/4。广东充分发挥毗邻港澳的优势，深化区域金融合作，全力建设金融强省，对周边地区的金融辐射力越来越强。广东已基本形成了以货币、外汇、产权等市场为主体的金融市场体系。现与港澳合作打造粤港澳都市圈。

惠州，广东省地级市，市境东西相距 152 千米，南北相距 128 千米。东接汕尾市，南临南海，并与深圳市相连，西南接东莞市，西交广州市，北与韶关市、西北与河源市为邻，是珠江三角洲中心城市之一。下辖惠城区、惠阳区、惠东县、博罗县和龙门县，设有仲恺高新技术产业开发区和大亚湾经济技术开发区两个国家级开发区。惠州又是广东省的重点发展地区，经济发展迅速，成为珠三角东部新兴的工业化城市。惠州是为国家历史文化名城，惠州还是客家人的重要聚居地和集散地之一，旅居海外华人华侨、港澳台同胞居客家四州之首，被称为客家侨都。

惠阳地处粤东南，东江中下游，东北接惠东、紫金，西邻东莞，西南连深圳，北与博罗依江相拥，南临大亚湾与香港隔海相望。南北最长直线距离 107.3 公里，东西最宽直线距离 67.8 公里，全县总面积 2178 平方公里。县人民政府驻淡水街道，在县境南部，北抵惠州 38 公里，南至深圳 58 公里，从海路通香港 47 海里，西至广州 190 公里。

惠阳区毗邻香港，东邻惠东县，西靠深圳、东莞，南临大亚湾，北接惠城区，是“深莞惠 1 小时经济圈”的枢纽中心。惠阳于 2003 年 6 月撤市设区，现辖淡水、秋长、三和 3 个街道和沙田、新圩、镇隆、永湖、良井、平潭 6 个镇，辖区面积 915.6 平方公里，常住人口 60.89 万。惠阳历史悠久、人杰地灵，是著名历史人物邓承修、邓仲元、叶挺的故乡，是光荣的革命老区。先后荣获全国文明城

市、全国推进义务教育均衡发展工作先进区、全国科普示范区、全国法制宣传教育先进区、全国绿化先进集体、“四好农村路”全国示范县（区）等荣誉称号。2018年，全区GDP增长5%。规上工业增加值增长5.2%。一般公共预算收入达51.63亿元，增长6.83%。税收总额达120.06亿元，增长21.8%，税收收入占比全市第一。

淡水街道地处惠阳区沿海，历史悠久，又是著名的侨乡。位于珠江三角洲东南部，南边紧靠大亚湾经济技术开发区，西与深圳接壤，北与惠州毗邻。全镇总面积83平方公里，城区面积18平方公里，是珠三角经济区重点卫星镇，惠阳区政治、经济、交通和文化中心。

委估项目主要位于淡水街道迎宾大道以南地区，距离区政府约4公里，距离淡水老城约2公里，距离惠阳汽车客运总站约1公里；至评估人员现场清查时，正在进行初期规划，合作协议谈判阶段。

#### 1.1.4 项目进度

截止评估基准日，委估项目正处于前期阶段。

#### 1.1.5 清查结果

清查后账面情况如下：

| 资产名称       | 账面值        |
|------------|------------|
| 开发成本-前期工程费 | 837,493.62 |

### 1.2 开发成本的评估

#### 1.2.1 评估方法的选择

本次委估开发成本为企业支付的前期工程费（勘测设计费和工程设计费），考虑到企业属于房地产开发企业，管理制度完善，财务系统健全，各项成本入账及时，因此可采用成本法进行评估。同时该项目采用政府、村、企业合作开发的模式，于评估基准日和评估清查时，无投资运营项目，未来收益状况存在较多不确定性，故无法采用假设开发法进行评估。综合以上因素，本次仅采用成本法进行评估。

成本法评估公式如下：

**开发成本价值=前期工程费+资金成本+开发利润**

#### 1.2.2 评估思路

##### （1）前期工程费

对于企业实际支付的各项工程费用，在核实支付情况并分析其合理性的基础上，予以评估确认。

##### （2）资金成本

企业仅支付了前期工程费（勘测设计费和工程设计费），本次不考虑资金成本。

### (3) 开发利润

企业仅支付了前期工程费（勘测设计费和工程设计费），本次不考虑开发利润。

#### 1.2.3 土地增值税及企业所得税的测算

由于委估项目为企业与当地地区政府、合作企业、村共同合作开发的项目，不涉及产权转移，故不需缴纳土地增值税；企业所得税参照税法测算过程确定。

#### 1.2.4 评估过程

##### ①前期工程费

本次评估中对于企业实际支付的前期工程费，在核实支付情况并分析其合理性的基础上，予以评估确认。则评估值为 837,500 元，具体明细如下：

| 项目名称  | 金额（元）   |
|-------|---------|
| 前期工程费 | 837,500 |

##### ② 资金成本

企业仅支付了前期工程费（勘测设计费和工程设计费），本次不考虑资金成本。

##### ③开发利润

企业仅支付了前期工程费（勘测设计费和工程设计费），本次不考虑开发利润。

##### ④开发成本市场价值

$$\begin{aligned} \text{开发成本市场价值} &= 837,500 + 0 + 0 \\ &= 837,500 \text{ 元} \end{aligned}$$

##### ⑤溢价部分增值税及附加税

本次评估无溢价，无增值税及附加税。

##### ⑥土地增值税及所得税

由于委估项目为企业、区政府、村合作开发项目，目前未涉及产权转移，故不需缴纳土地增值税；企业所得税参照税法测算，企业无需缴纳企业所得税。

##### ⑦开发成本评估值

$$\begin{aligned} \text{成本法评估值} &= \text{开发成本市场价值} - \text{增值税金及附加} - \text{所得税} \\ &= 837,500 - 0 - 0 \\ &= 837,500 \text{ 元。} \end{aligned}$$

#### 1.2.4 存货—开发成本评估值的确定

经评估，委估存货-开发成本账面值 837,493.62 元，评估结果 837,500 元。

| 项目   | 账面值        | 评估值     |
|------|------------|---------|
| 开发成本 | 837,493.62 | 837,500 |

#### 披露事项：

委估单位主要主要从事负责文化旅游项目投资运营，项目正处于前期阶段，

该项目采用政府、村、企业合作开发的模式；本次评估未考虑合作协议发生变化及留用地开发相关流程不被通过存在的风险。

#### （四）其他流动资产

其他流动资产账面值 190,474.41 元，仅 1 项，系待认证进项税，经评估人员核实企业总账、明细账与原始凭证等，情况属实。按核实后账面值确认其评估值。

其他流动资产评估值为 190,474.41 元。

## 二、机器设备

评估人员在委估单位设备管理人员的陪同下，根据所填报的固定资产清查明细表对各项设备的原值构成、购置年代、数量、型号规格、使用状况以及各种增减因素进行了逐项清查核实，到现场对设备的使用、运行、维护、保养情况进行了实地勘察。清查情况如下：

### （一）设备概况

#### 1、运输设备

账面原值 299,256.41 元，账面净值 134,665.37 元。企业申报运输设备 1 项，系多用途乘用车 GTM6490HNW，为正常使用。

#### 2、电子设备

账面原值 183,218.39 元，账面净值 61,285.34 元。企业申报 33 项电子设备，主要电脑及其他办公用电子设备等，均为正常使用。

### （二）评估方法

设备的评估一般采用重置成本法评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。采用重置成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

计算公式：评估值 = 重置全价 × 成新率

#### （1）重置全价的确定：

##### ◆ 运输设备重置全价的确定

重置价值 = 车辆购置价 + 购置税 + 其它费用

① 车辆购置价：通过向生产厂家询价或查询市场价格行情资料，以确定重置购买价（含税价）。

② 购置税：购置税为不含税价的 10% 。

③ 其他费用：包括验车费、牌照费、手续费、工本费等费用，按交通部门现

行收费标准计取。

#### ◆电子设备重置全价的确定

因电子设备均为就地采购，一般不需安装或安装由售货方负责,通过向当地经销商询价、查阅价格信息网站或有关报价资料等方法确定重置全价。

#### (2) 成新率确定

年限法

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

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

式中已使用年限是指日历年限,规定使用年限采用设备的经济寿命年限,尚可使用年限一般适用于超期服役设备。

尚可使用年限依据专业人员对设备的利用率、负荷、维护保养、原始制造质量、故障频率、环境条件诸因素确定。

对于有法定使用年限的设备(如:车辆)

$$\text{尚可使用年限} = \text{法定使用年限} - \text{已使用年限}。$$

#### (三) 举例

#### ◆运输设备评估案例 1:

多用途乘用车

规格型号: GTM6490HNW

牌照号: 粤 LB737X

购置日期: 2017 年 3 月

使用日期: 2017 年 3 月

生产厂家: 广汽丰田汽车有限公司

账面原值: 299,256.41 元

账面净值: 134,665.37 元

#### (1) 重置全价的确定

经查《黑马信息广告-汽车商情》和网上报价,评估基准日该配置 7 人座汽车市价为 275,000.00 元。

车辆购置税率: 10%

牌照手续费: 1000.00 元

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= 275,000.00 + 275,000.00 / 1.16 \times 10\% + 1000.00 - 275,000.00 / 1.16 \times 16\% \\ &= 262,000.0000(\text{元}) \quad (\text{取整}) \end{aligned}$$

#### (2) 成新率的确定

##### ①理论成新率

##### A.年限成新率

该车经济寿命年限为 15 年(180 个月),已使用 33 个月。

$$\begin{aligned} \text{使用年限成新率} &= (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\% \\ &= (1 - 33 / 180) \times 100\% = 82\% \end{aligned}$$

#### B. 行驶里程成新率

该车设计行驶里程 50 万公里，已行驶 14 万公里，

$$\begin{aligned} \text{行驶里程成新率} &= (1 - \text{已行驶公里} / \text{设计行驶公里}) \times 100\% \\ &= (1 - 14 / 50) \times 100 = 72\% \end{aligned}$$

按孰低原则理论成新率取 72%。

#### ② 现场勘察成新率调整系数

经评估人员现场勘察，该车外观无明显外伤，未经过大修，驾驶仪表指示准确，刹车系统能够达到规范要求，方向机总成灵活可靠，发动机工作基本平稳，燃料燃烧效率较好，尾气排放基本达标。现场勘察成新率与年限法成新率相当，不予调整。

#### ③ 综合成新率的确定

$$\text{综合成新率} = 72\%$$

#### (3) 评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 262,000.00 \times 72\% \\ &= 188,640.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

#### (四) 评估结果

【金额单位：人民币元】

| 项目名称  | 账面值        |            | 评估价值       |            |
|-------|------------|------------|------------|------------|
|       | 原值         | 净值         | 原值         | 净值         |
| 车辆    | 299,256.41 | 134,665.37 | 262,000.00 | 188,640.00 |
| 电子设备  | 183,218.39 | 61,285.34  | 136,800.00 | 67,286.00  |
| 设备类合计 | 482,474.80 | 195,950.71 | 398,800.00 | 255,926.00 |

### 三、长期待摊费用

长期待摊费用账面值 39,153.92 元，仅 1 项，系装修费用，企业对待摊费用按 3 年进行摊销，评估人员对待费用发生的内容、预计收益期、摊销情况进行核实。

对于尚存权利的长期待摊费用，按该项权利的受益期和剩余的受益金额确定评估值。

本项装修费原始发生额 234,923.42 元，按 3 年进行摊销，则其评估值 = 234,923.42 元 / 36 \* 6 = 39,153.90 元。与账面值较接近，本次按账面值确认其评估值。

长期待摊费用评估值为 39,153.92 元。

### 四、流动负债

委估单位流动负债仅 1 项，系其他应付款。

其他应付款账面值为 2,000,552.00 元，共 2 笔，主要包括往来款。其中：中南控股集团有限公司往来款 2,000,000.00 元，评估人员对其进行了函证，至评估报告发出日，函证已收回，回函金额与账面值一致。

其他应付款按核实的账面值确定评估值 2,000,552.00 元。

#### **五、资产基础法评估结果**

经资产基础法评估，惠州路劲汇通文化旅游产业发展有限公司评估基准日股东全部权益价值评估值为人民币 25,303,050.21 元。

### 第三部分 收益法评估的适用性分析

#### 一、评估对象

本次评估对象为惠州路劲汇通文化旅游产业发展有限公司股东全部权益价值。

#### 二、收益法简介及适用的前提条件

##### （一）收益法的定义和原理

企业价值评估中的收益法是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

收益法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

##### （二）收益法的应用前提

- 1、被评估资产必须是能够用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产；
- 2、产权所有者所承担的风险也必须是能用货币来衡量的；
- 3、被评估资产预期收益年限可以预测。

#### 三、收益法评估适用性分析

惠州路劲汇通历年经营情况如下：

| 项目         | 2017年1-12月 | 2018年1-12月 | 2019年1-12月 |
|------------|------------|------------|------------|
| 一、营业收入     |            |            |            |
| 减：营业成本     | 313.29     |            |            |
| 税金及附加      | 0.07       | 0.07       |            |
| 销售费用       | 8.57       | 9.56       | 0.35       |
| 管理费用       | 305.09     | 508.73     | 58.81      |
| 财务费用       | -0.43      | -0.79      | -0.07      |
| 信用减值损失     |            | 1,997.89   | 97.31      |
| 资产减值损失     |            |            |            |
| 加：公允价值变动收益 |            |            |            |
| 投资收益       |            |            |            |
| 二、营业利润     | -313.29    | -2,515.47  | -156.40    |
| 加：营业外收入    |            | 0.40       | 510.08     |
| 减：营业外支出    |            | 1.08       |            |
| 三、利润总额     | -313.29    | -2,516.25  | 353.67     |
| 减：所得税费     |            |            |            |
| 四、净利润      | -313.29    | -2,516.25  | 353.67     |

由上表可知，惠州路劲汇通2017年净利润为-313.29万元、2018年净利润为-2,516.25万元、评估基准日的净利润为353.67万元，均无营业收入，其中：评估基准日的净利润353.67万元，系原合作方伟光汇通文化旅游投资有限公司有一笔510.08万元因合作开发协议之补充协议一中约定了若在2019年12月31日前没有摘地情况下直接免除，该笔费用直接计入营业外收入，剔除该项，净利润为-156.41



万元。未来盈利能力存在较大不确定性。

本次被评估单位系2016年11月成立，成立至今无任何业务往来，无业务收入，惠州路劲汇通主要负责文化旅游项目投资运营，目前已与广东省惠州市惠阳区桥背村委会嶂下村民小组龙尾、山子顶等队签署相关协议，于评估基准日和评估清查时，无投资运营项目，未来收益状况存在较多不确定性。故本次评估不适用收益法进行评估。

## 第四部分 评估结论及分析

总资产账面值为 2,724.37 万元，评估值 2,730.36 万元，增值 5.99 万元，增值率为 0.22%。

总负债账面值为 200.06 万元，评估值 200.06 万元，无增减值。

净资产账面值为 2,524.31 万元，评估值 2,530.31 万元，增值 6.00 万元，增值率为 0.24%。

评估结果汇总如下：

### 资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

| 项 目               | 账面净值            | 评估值             | 增减额         | 增减率%        |
|-------------------|-----------------|-----------------|-------------|-------------|
|                   | A               | B               | C=B-A       | D=C/A       |
| 流动资产              | 2,700.85        | 2,700.85        |             |             |
| 非流动资产             | 23.52           | 29.51           | 5.99        | 25.47       |
| 固定资产净额            | 19.60           | 25.59           | 5.99        | 30.56       |
| 长期待摊费用            | 3.92            | 3.92            |             |             |
| <b>资产总计</b>       | <b>2,724.37</b> | <b>2,730.36</b> | <b>5.99</b> | <b>0.22</b> |
| 流动负债              | 200.06          | 200.06          |             |             |
| <b>负债总计</b>       | <b>200.06</b>   | <b>200.06</b>   |             |             |
| <b>净资产（所有者权益）</b> | <b>2,524.31</b> | <b>2,530.31</b> | <b>6.00</b> | <b>0.24</b> |

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

本次净资产评估增值 6.00 万元，增值率 0.24%。增值原因：

委估单位固定资产账面值 19.60 万元，评估值 25.59 万元，增值 5.99 万元，增值率 30.56%。增值的主要原因是企业固定资产折旧计提较快所致。

上海立信资产评估有限公司  
资产评估师：沃兆寅、陈欣然  
评估小组成员：汤沈燊、徐亚峰  
2020 年 1 月 10 日

## 附件 企业关于进行资产评估有关事项的说明

### 一、委托人与被评估单位概况

#### (一) 委托人概况

1、企业名称：惠州熙锦投资咨询有限公司

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：惠州市惠阳区淡水街道背潘屋村永兴路108号

注册资本：人民币1000万元

法定代表人：王晓明

成立日期：2020年1月19日

营业期限：长期

经营范围：社会经济咨询；投资咨询；房地产项目投资；房地产信息咨询；企业管理服务咨询。（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) 被评估单位概况

1、企业名称：惠州路劲汇通文化旅游产业发展有限公司

类型：其他有限责任公司

住所：惠州市惠阳区淡水尧岗下刘屋别样城二期23号楼1层06号铺

法定代表人：王晓明

注册资本：人民币5000万元

成立日期：2016年11月4日

营业期限：长期

经营范围：旅游文化项目投资；企业管理；经济信息咨询；文化艺术交流（不含营业性演出）；房地产开发；物业管理；酒店管理；自有房产租赁。（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、企业历史沿革

委估单位成立于2016年11月4日，公司注册资本为人民币5000万元，截止评估基准日股东为惠州中南锦鑫置业有限公司和伟光汇通文化旅游投资有限公司。其中：惠州中南锦鑫置业有限公司出资4850万元，占总注册资本97%；伟光汇通文化旅游投资有限公司出资150万元，占总注册资本3%。

#### 3、近年来企业的资产、负债、财务状况和经营业绩

单位：人民币万元

| 项目   | 2017年    | 2018年    | 2019年    |
|------|----------|----------|----------|
| 总资产  | 4,666.96 | 2,680.77 | 2,724.36 |
| 负债   | -19.82   | 510.13   | 200.06   |
| 股东权益 | 4,686.78 | 2,170.63 | 2,524.31 |

单位：人民币万元

| 项目         | 2017年1-12月 | 2018年1-12月 | 2019年1-12月 |
|------------|------------|------------|------------|
| 一、营业收入     |            |            |            |
| 减：营业成本     | 313.29     |            |            |
| 税金及附加      | 0.07       | 0.07       |            |
| 销售费用       | 8.57       | 9.56       | 0.35       |
| 管理费用       | 305.09     | 508.73     | 58.81      |
| 财务费用       | -0.43      | -0.79      | -0.07      |
| 信用减值损失     |            | 1,997.89   | 97.31      |
| 资产减值损失     |            |            |            |
| 加：公允价值变动收益 |            |            |            |
| 投资收益       |            |            |            |
| 二、营业利润     | -313.29    | -2,515.47  | -156.40    |
| 加：营业外收入    |            | 0.40       | 510.08     |
| 减：营业外支出    |            | 1.08       |            |
| 三、利润总额     | -313.29    | -2,516.25  | 353.67     |
| 减：所得税费     |            |            |            |
| 四、净利润      | -313.29    | -2,516.25  | 353.67     |

注：以上2017年财务数据摘自企业会计报表；2018和2019年财务数据摘自企业审计报告，审计单位为立信会计师事务所（特殊普通合伙）。

#### 4、执行的主要会计政策

本公司执行《企业会计准则》。

本公司税务机关隶属于惠阳区国税局，为增值税一般纳税人，具体适用税率如下：

| 税种      | 计税依据                | 税率  |
|---------|---------------------|-----|
| 增值税     | 应税收入                | 9%  |
| 企业所得税   | 按应纳税所得额计缴           | 25% |
| 城市维护建设税 | 按实际缴纳的营业税、增值税及缴费水计缴 | 7%  |
| 教育费附加   | 实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴  | 5%  |

#### （三）委托人与被评估单位的关系

委托人为被评估单位的拟受让方。

#### 二、关于经济行为的说明

本项评估的目的是股权转让。

根据评估委托合同，惠州熙锦投资咨询有限公司拟受让惠州中南锦鑫置业有限公司持有惠州路劲汇通文化旅游产业发展有限公司97%股权，本次评估由惠州熙锦投资咨询有限公司委托上海立信资产评估有限公司对该经济行为涉及的惠

州路劲汇通股东全部权益价值进行评估，为实现本评估项目提供价值参考依据。

本次评估即是上述经济行为提供委估资产的价值参考意见。

### 三、关于评估对象与评估范围的说明

#### （一）评估对象与范围

1、评估对象为惠州路劲汇通文化旅游产业发展有限公司股东全部权益价值。

2、评估范围为惠州路劲汇通文化旅游产业发展有限公司评估基准日全部资产与负债，具体类型与账面金额如下表：

截止日期：2019年12月31日

金额单位：人民币元

| 项 目          | 账面金额（元）              |
|--------------|----------------------|
| <b>流动资产</b>  | <b>27,008,515.91</b> |
| 货币资金         | 1,452,876.23         |
| 其他应收款        | 24,527,671.65        |
| 存货           | 837,493.62           |
| 其他流动资产       | 190,474.41           |
| <b>非流动资产</b> | <b>235,104.63</b>    |
| 固定资产         | 195,950.71           |
| 长期待摊费用       | 39,153.92            |
| <b>资产总额</b>  | <b>27,243,620.54</b> |
| <b>流动负债</b>  | <b>2,000,552.00</b>  |
| 其他应付款        | 2,000,552.00         |
| <b>负债总额</b>  | <b>2,000,552.00</b>  |
| <b>净资产</b>   | <b>25,243,068.54</b> |

评估基准日的会计报表已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见的（文号：信会师报字[2020]第ZA50010号）审计报告。

（二）账面资产是否根据以往资产评估结论进行了调账。

无。

（三）本次评估前是否存在不良资产核销或者资产剥离行为等。

无。

### 四、关于评估基准日的说明

（一）评估基准日：2019年12月31日。

（二）评估基准日是由委托人与相关当事方根据评估目的协商确定的，主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的的服务。

### 五、可能影响评估工作的重大事项说明

无。

### 六、资产负债情况、未来经营和收益状况预测说明

（一）资产负债清查情况

1、列入清查范围的资产负债的种类、账面金额，产权状况，实物资产分布

地点及特点。

本项资产评估工作全面展开后，由本公司财务部负责按评估基准日资产负债表列示的资产和负债数额填报规定式样的资产评估清查明细表。所有明细表的累计数与资产负债表对应科目的余额轧平。

列入清查范围的资产和负债如下表：

截止日期：2019年12月31日

金额单位：人民币元

| 项 目          | 账面金额（元）              |
|--------------|----------------------|
| <b>流动资产</b>  | <b>27,008,515.91</b> |
| 货币资金         | 1,452,876.23         |
| 其他应收款        | 24,527,671.65        |
| 存货           | 837,493.62           |
| 其他流动资产       | 190,474.41           |
| <b>非流动资产</b> | <b>235,104.63</b>    |
| 固定资产         | 195,950.71           |
| 长期待摊费用       | 39,153.92            |
| <b>资产总额</b>  | <b>27,243,620.54</b> |
| <b>流动负债</b>  | <b>2,000,552.00</b>  |
| 其他应付款        | 2,000,552.00         |
| <b>负债总额</b>  | <b>2,000,552.00</b>  |
| <b>净资产</b>   | <b>25,243,068.54</b> |

实物资产的分布情况为：

截止日期：2019年12月31日

金额单位：人民币元

| 项目         | 账面金额          | 分布地点及特点         |
|------------|---------------|-----------------|
| 流动资产小计     | 27,008,515.91 |                 |
| 其中：存货—开发成本 | 837,493.62    | 广东省惠州市惠阳区惠阳河背古镇 |
| 固定资产       | 195,950.71    |                 |
| 车辆         | 134,665.37    | 该公司车库内          |
| 电子设备       | 61,285.34     | 该公司各办公室内        |

## 2、清查工作的组织与实施

为使评估工作顺利进行，公司专门成立了清查工作小组，负责制定清查工作计划，确定清查内容和清查时点，并负责与评估机构的协调。本次评估前公司已聘请立信会计师事务所（特殊普通合伙）对评估基准日的财务报表进行审计，并对列入评估范围的具体评估对象以审计后的数据为基础，通过对资产、负债的全面清理，核实了委估资产与负债的实际状况，填写评估明细申报表。

### （二）未来经营和收益状况预测

无。

## 七、资料清单

- 1、资产评估申报表；
- 2、资产评估委托合同；

- 3、审计报告；
- 4、重大合同、协议等；
- 5、其他资料。

（此页无正文）

以上说明和资料是我公司为配合上海立信资产评估有限公司做好本次评估工作而提供的，我对上述情况说明和提供资料的真实性、可靠性负责。

委托人：（盖章）

法定代表人：（签字）

日期：



（此页无正文）

以上说明和资料是我公司为配合上海立信资产评估有限公司做好本次评估工作而提供的，我对上述情况说明和提供资料的真实性、可靠性负责。

被评估单位：（盖章）

法定代表人：（签字）

日期：