



众联资产评估有限公司
ZHONG LIAN
ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

武汉三特索道集团股份有限公司
拟转让所持武汉市汉金堂投资有限公司
股权价值评估项目

评估报告

鄂众联评报字[2013]第 101 号

湖北众联资产评估有限公司

二〇一三年八月十九日

目 录

第一部分 声 明	1
第二部分 评估报告摘要	4
第三部分 评估报告正文	7
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	8
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型及其定义	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程和情况	19
九、评估假设	19
十、评估结论	21
十一、特别事项说明	21
十二、评估报告使用限制说明	22
十三、评估报告日	23
第四部分、评估报告附件	25
一、委托方及被评估单位营业执照	26
二、评估对象所涉及的主要权属证明资料	27
三、委托方和相关当事方的承诺函	28
四、评估机构及签字注册资产评估师资质、资格证明文件	32
五、评估对象涉及的财务资料	33

第一部分 声 明

注册资产评估师声明

武汉三特索道集团股份有限公司：

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

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

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

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

评估对象的法律权属及其证明资料系委托方提供，对评估对象法律权属的确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围，本评估报告不应当被认为是注册资产评估师对评估对象的法律权属提供保证。

5、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件限制，评估报告使用者按本报告所列明的评估目的使用时，应充分考虑本报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

6、评估结论的使用在评估报告中载明的评估基准日一年内有效。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。

7、注册资产评估师及其所在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。

8、注册资产评估师执行资产评估业务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评估对象可实现价格的保证。

9、本评估报告仅供委托方、被评估单位和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所列明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和用途，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

10、评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，不得随意向他人提供或公开。未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外。

11、本评估报告含有若干附件，所有附件均为本报告的正式组成部分，与正文具有同等法律效力。

第二部分 评估报告摘要

武汉三特索道集团股份有限公司 拟转让所持武汉市汉金堂投资有限公司 股权价值评估项目

评估报告

鄂众联评报字[2013]第 101 号

摘 要

湖北众联资产评估有限公司接受武汉三特索道集团股份有限公司（以下简称：“三特索道”）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，对武汉市汉金堂投资有限公司(以下简称“汉金堂投资公司”)股东全部权益在 2013 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况揭示如下：

一、评估目的：本次资产评估目的是对武汉市汉金堂投资有限公司股东全部权益在 2013 年 6 月 30 日这一基准日所表现的市场价值进行分析、估算，并发表专业意见。

二、评估对象和评估范围：本次资产评估对象为汉金堂投资公司的股东全部权益，评估范围为汉金堂投资公司业经审计资产负债表所列示的全部资产及相关负债。具体范围为委托方及被评估单位提供的“各类资产及负债评估申报明细表”上所列内容。

三、价值类型：本次资产评估价值类型为市场价值类型。即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。

四、评估基准日：2013 年 6 月 30 日。

五、评估方法：依据评估特定目的和持续经营的基本假设，以及评估对象资产特征，本次评估采用资产基础法。

六、评估结论与报告使用有效期：

在实施了上述资产评估程序和方法后，汉金堂投资公司股东全部权益在评估基准日（2013 年 6 月 30 日）的评估结论如下：

净资产账面价值 6,623.51 万元，评估值 13,272.41 万元，评估增值 6,648.90 万元，

增值率 100.38 %;

总资产账面价值 8,720.21 万元，评估值 15,369.11 万元，评估增值 6,648.90 万元，

增值率 76.25 %;

总负债账面价值 2,096.70 万元，评估值 2,096.70 万元。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A ×100%
流动资产	1	8,685.95	15,150.23	6,464.28	74.42
非流动资产	2	34.26	218.89	184.63	538.91
固定资产	3	34.26	218.89	184.63	538.91
资产总计	4	8,720.21	15,369.11	6,648.90	76.25
流动负债	5	2,096.70	2,096.70	0	0
非流动负债	6	0	0	0.00	0.00
负债总计	7	2,096.70	2,096.70	0	0
净资产	8	6,623.51	13,272.41	6,648.90	100.38

评估结论详细情况见《资产评估明细表》。

根据国家有关部门规定，评估报告使用有效期为一年（2013年6月30日至2014年6月29日）。超过一年，需重新进行资产评估。

七、重要提示：本评估报告仅供委托方、被评估单位和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所列明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和用途。未经委托方许可，不得随意向他人提供或公开。未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

第三部分 评估报告正文

武汉三特索道集团股份有限公司 拟转让所持武汉市汉金堂投资有限公司 股权价值评估项目 评估报告

鄂众联评报字[2013]第 101 号

武汉三特索道集团股份有限公司：

湖北众联资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对武汉市汉金堂投资有限公司股东全部权益在 2013 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方概况

- 1、公司名称：武汉三特索道集团股份有限公司（以下简称“三特索道”）
- 2、注册地址：湖北省武汉市武昌区黄鹂路 88 号 1 号楼
办公地址：武汉市武昌区八一路 483 号 1 号楼
- 3、法定代表人：刘丹军
- 4、注册资本：人民币壹亿贰仟万元
- 5、公司类型：股份有限公司（上市）
- 6、经营范围：机电一体化客运索道及配套设备的开发、研制、设计、投资建设、经营、计算机及配件，文化办公机械、通信产品、医疗器械零售兼批发；工艺美术品制造、销售；房地产开发及商品房销售。

武汉三特索道集团股份有限公司成立于 1989 年，是武汉市第一家股份制改革试点的民营高科技企业。2007 年 8 月 17 日，武汉三特股票在深圳证券交易所挂牌上市，证券简称：三特索道，证券代码：002159。

三特索道主营业务以风景区客运索道运输服务为主，辅以旅游景区和景观房地产开发。目前经营开发的旅游项目主要有：陕西华山索道、海南猴岛跨海索道、庐山三叠泉有轨缆车、珠海石景山索道（滑道）、内蒙古克什克腾旗青山索道、广州白云山

滑道（极限运动中心）、海南陵水猴岛公园、海南定安塔岭飞禽世界、贵州梵净山景区及索道、陕西华山宾馆、福建武夷山武夷源生态旅游区、湖北神农架木鱼镇民俗风情商业街、湖北咸丰坪坝营生态旅游区、海南猴岛浪漫天缘海上旅游项目等。

（二）被评估单位概况

1、企业名称：武汉市汉金堂投资有限公司

2、住 所：硚口区解放正巷 29 号

3、法定代表人：陈忠举

4、注册资本：人民币柒仟贰佰万元

5、企业类型：有限责任公司

6、注册号：420104000082397

7、经营范围：对城市商业旅游项目及相关配套服务设施的投资、开发；房地产开发、商品房销售。（国家有专项审批的项目经审批后方可经营）

8、营业期限：自 2002 年 12 月 11 日至 2020 年 12 月 11 日

9、税务登记证：地税鄂字 42010474476736x 号

10、股权结构

武汉市汉金堂投资有限公司由武汉三特索道集团股份有限公司、武汉三特物业开发管理有限公司(后更名为“武汉三特置业有限公司”)于 2002 年 11 月出资成立，其中：武汉三特索道集团股份有限公司出资 7,128 万元，占注册资本比例 99%，武汉三特置业有限公司出资 72 万元，占注册资本的比例为 1%。

截止 2013 年 6 月 30 日，公司的股权结构为：

投资方	出资金额	出资比例
武汉三特索道集团股份有限公司	71,280,000.00	99.00%
武汉三特置业有限公司	720,000.00	1.00%
合计	72,000,000.00	100.00%

11、汉金堂投资公司近年及评估基准日经审计的财务状况如下表所示：

金额单位：人民币元

项 目	2010 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2013 年 6 月 30 日
流动资产	85,691,676.33	85,693,717.99	85,877,658.52	86,859,512.18
其中：货币资金	1,534,523.08	343,745.53	1,931,666.13	426,171.91
应收账款		1,692,000.00		

预付账款	8,250.00		23,559.00	36,849.00
其他应收款	822,500.00	105,529.21	112,469.14	112,632.02
存货	83,326,403.25	83,552,443.25	83,809,964.25	86,283,859.25
非流动资产	268,512.24	181,950.58	108,611.41	342,630.41
固定资产	268,512.24	181,950.58	108,611.41	342,630.41
资产总计	85,960,188.57	85,875,668.57	85,986,269.93	87,202,142.59
流动负债	15,963,886.40	15,776,814.12	18,100,211.26	20,966,966.03
非流动负债				
负债总计	15,963,886.40	15,776,814.12	18,100,211.26	20,966,966.03
所有者权益	69,996,302.17	70,098,854.45	67,886,058.67	66,235,176.56

汉金堂投资公司在 2010 年、2011 年、2012 年和 2013 年 1-6 月期间的经营成果分别为 65,442.20 元、102,552.28 元、-2,212,795.78 元、-1,650,882.11 元。

汉金堂投资公司 2013 年 6 月 30 日的会计报告业经众环海华会计师事务所有限公司“众环审字（2013）011374 号”《审计报告》鉴证。

汉金堂投资公司执行《企业会计准则》和《企业会计制度》之相关规定，以 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度，以人民币为记账本位币。会计核算以权责发生制为基础，资产以历史成本为计价原则。

（三）委托方与被评估单位的关系

委托方为被评估单位的控股股东。

（四）委托方以外的其他评估报告使用者

三特索道拟转让所持汉金堂投资公司股权，根据本次经济行为和评估目的，委托方确定委托方以外的其他评估报告使用者为委托方的主管部门。

二、评估目的

武汉三特索道集团股份有限公司拟转让汉金堂投资公司股权。本次资产评估目的是对武汉市汉金堂投资有限公司股东全部权益在 2013 年 6 月 30 日的市场价值进行分析、估算，并发表专业意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是武汉市汉金堂投资有限公司股东全部权益。

（二）评估范围

本次评估范围为汉金堂投资公司 2013 年 6 月 30 日业经审计的资产负债表所列示的全部资产及相关负债。具体为：总资产账面值为 87,202,142.59 元，其中：流动资产

账面值为 86,859,512.18 元，固定资产账面值为 342,630.41 元；负债账面价值为 20,966,966.03 元，全部为流动负债；所有者权益（净资产）账面值 66,235,176.56 元。评估范围详见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产合计	86,859,512.18	四、流动负债合计	20,966,966.03
货币资金	426,171.91	短期借款	
预付账款	36,849.00	预收账款	15,563.00
应收利息		应付职工薪酬	580,850.03
应收股利		应交税费	-1.21
其它应收款	112,632.02	应付利息	
存货	86,283,859.25	应付利润	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	20,370,554.21
二、非流动资产合计	342,630.41	其他流动负债	
可供出售金融资产		五、非流动负债合计	0
投资性房地产		专项应付款	
固定资产	342,630.41	预计负债	
固定资产清理		六、负债合计	20,966,966.03
生产性生物资产		七、净资产（所有者权益）	66,235,176.56
其他非流动资产			
三、资产总计	87,202,142.59		

被评估单位于评估基准日主要实物资产情况如下：

1、存货—在产品（索道大厦）

武汉市汉金堂投资有限公司申报评估的在产品（索道大厦）1 项。依据该公司提供的资产清查评估明细表，委估资产于评估基准日之账面价值为 86,283,859.25 元。在产品为位于武汉市硚口区利济南路在建的索道大厦，包括索道大厦占有的三宗连片土地及地上未完工工程项目。

2、房屋建筑物

房屋建筑物为被评估单位投资建设的利济南路小商品市场。该房屋账面原值 1,962,637.10 元，账面净值 0.00 元。市场由临时性砖混结构二层建筑物组成，每层 18 m²/间的房屋有 76 间、15 m²/间的房屋有 2 间、19.50 m²/间的房屋有 1 间，计 79 间 1,417.50 m²；二层合计建筑面积 2,835 m²。现租赁给各商户作为小商品卖场（临时）使用。该建筑物为临时建筑，在项目重新建设时面临拆除。

3、设备

设备类资产主要是公司在用机器设备、车辆和电子设备等。机器设备 3 台，账面原值 64,403.52 元,净值 1,932.05 元，均为 2003 年 12 月 25 日自制承载量为 1 吨的升降机；运输车辆 6 台，账面原值 1,133,983.85 元，净值 314,070.95 元，主要是办公经营有乘用车；电子设备 43 台（套），账面原值 174,217.83 元，净值 26,627.41 元，主要是电脑、空调、办公桌椅等办公经营用设备。设备类资产主要分布在武汉市汉金堂投资有限公司各经营场所。委托评估设备多数具有体积小、技术含量一般、大部分易移动、分布较集中的特点。

以上纳入评估范围的具体资产，以委托方和被评估单位提供的业经审计后“各类资产及负债评估申报明细表”为准。

本次纳入评估范围的各项资产与资产评估业务约定书中确定的范围一致。

四、价值类型及其定义

本次评估，充分考虑了评估目的、市场条件、评估对象自身条件、以及国家关于评估方面的相关规定，确定本次资产评估价值类型为市场价值类型。即是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目选定的资产评估基准日是 2013 年 6 月 30 日。

评估基准日是根据本次评估的特定目的，由委托方、被评估单位与资产评估机构共同协商确定。其成立的理由和条件是：

- （一）与企业财务报告期相衔接；
- （二）与委托方的经济行为实现日相接近。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等均以此日企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。

本次资产评估所采用的价格水平（资料）均系评估基准日公开市场的有效价格标准。

六、评估依据

（一）行为依据

1、湖北众联资产评估有限公司与武汉三特索道集团股份有限公司签订的《资产评估业务约定书》。

（二）法律依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；
- 2、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
- 4、《国有资产评估管理办法》国务院1991年第91号令；
- 5、《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72号，2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；
- 6、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；
- 7、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第256号）；
- 8、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第55号，1990年5月19日）；
- 9、《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》（湖北省人民政府45号令）。

（三）准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》（财企[2004]20号）；
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20号）；
- 3、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2007]189号）；
- 4、《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189号）；
- 5、《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2007]189号）；
- 6、《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）；
- 7、《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189号）；
- 8、《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189号）；
- 9、《资产评估准则——企业价值》（中评协[2010]227号）；
- 10、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248号）；
- 11、《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）；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 13、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；

- 14、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
- 15、《城镇土地估价规程 GB/T18508-2001》；
- 16、《房地产估价规范 GB/T50291-1999》；
- 18、《企业会计准则—基本准则》财政部令第33号（2006年2月15日）。

（四）权属依据

- 1、企业法人营业执照；
- 2、土地和房产权属证明文件；
- 3、车辆行驶证及相关权属证明；
- 4、重大机器设备的购置发票。

（五）取价依据

- 1、2008年《湖北省建筑工程消耗量定额及统一基价表》；
- 2、2008年《湖北省安装工程消耗量定额及单位估价表》；
- 3、2008年《湖北省装饰装修工程消耗量定额及统一基价表》；
- 4、2000年《全国统一建筑安装工程工期定额》；
- 5、原城乡建设环境保护部《房屋完损等级评定标准》；
- 6、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 7、武汉市土地级别与基准地价更新资料；
- 8、武汉市关于土地征用及开发的各项政策法规；
- 9、武汉市城镇规划土地、房地产等方面的地方性文件；
- 10、国家、地方相关部门公布的建设项目应收取各种规费标准的文件；
- 11、国家有关部门公布的物价指数；
- 12、机械工业信息研究院2013年《中国机电产品报价手册》、《全国汽车报价及评估》、《电脑报》等价格资料；网上询价；
- 13、评估咨询网《机电设备价格参数及报价信息查询系统》；
- 14、有关设备生产厂家或经销商提供的价格资料，市场调查价格；
- 15、国务院2000年第294号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》；
- 16、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》；
- 17、中国人民银行金融机构贷款基准利率表；

- 18、被评估单位提供的有关文字资料、证件及相关资料；
- 19、被评估单位提供的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料；
- 20、被评估单位提供的《资产评估申报明细表》；
- 21、评估人员现场勘察记录工作底稿。

七、评估方法

根据资产评估准则，资产评估采取的评估技术思路有收益法、市场法和资产基础法。具体的评估方法，应根据评估目的并结合待估资产的价值类型、评估对象的具体性质，可搜集数据和信息资料的制约等因素，综合考虑，适当选取。

（一）评估方法选择及理由

被评估单位汉金堂投资公司系商业旅游项目及相关配套服务设施的投资开发企业，不宜收集到与其类似企业产权适当的交易案例，不宜采用市场法对其股东权益价值进行评估；

受世界金融危机和国内房地产业严格调控的影响，汉金堂投资公司多年来主营的商业旅游项目及相关配套服务设施的长期没能完工，公司处于亏损状态；公司当前在建项目（索道大厦）已停建 10 多年，当前所在区域的上位规划正在进行调整，公司无法利用现实资料对未来经营状况进行可靠预测，使得采用收益法测算其价值受到限制。

本次评估以持续经营和公开市场为前提，被评估资产在今后生产经营中仍维持其原有用途并继续开发建设和使用。被评估单位自成立以来各项资产和负债权属较为明晰，大部分单项资产市场价格易获取并能得到验证。同时对本次评估范围内的各项有形资产的使用用途规划较详实。因此本次评估采用资产基础法对武汉市汉金堂投资有限公司的股东全部权益价值进行评估。

（二）资产基础法

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。对资产而言，即是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估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，得到的差额为被评估资产评估值的一种方法。成本法也可以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。

其基本计算公式为：

评估值=重置全价-实体性陈旧贬值-经济性陈旧贬值-功能性陈旧贬值

或，评估值=重置全价×成新率

根据委估资产市场资料和相关参数的收集条件，本报告选用评估值=重置全价×成新率的评估计算方法进行评估计算。

各类资产的评估方法简述如下：

1、关于设备类资产的评估

评估值=重置全价×成新率

(1) 重置全价的确定

国产机器设备以询市价为主，询价的主要来源：一是机械部 2013 年出版的《中国机电产品报价手册》等价格资料；二是向生产厂家和经销单位进行的同类设备的询价；三是网上查价。

电子设备主要根据网上寻价，同时根据电子设备的市场动态、下浮情况分析、计算得来。对于已停产、市场上无相同新商品出售的设备，采用二手市场价评估。

运输费率的确定：充分考虑生产厂家的运输距离、交通条件、设备重量和价值，确定一个适当的比例；对能享受送货优惠的，不考虑运输费。

安装费率的确定：根据设备的精度要求、安装的难易程度，确定一个适当的比例；不需安装设备不考虑安装费。

对价值较高的设备，根据其合理的安装调试周期（月份），按照中国人民银行公布的贷款利息率，计入资金成本。

运用公式：

重置全价=现行市场参考价×（1+运安调试费率）+资金成本

车辆重置全价：根据现行市场成交价格，加上购置附加税和牌照等费用计算得出。

(2) 成新率的确定

机器设备（含电子设备）

依据国家有关技术经济、财税政策，通过查阅机器设备的技术档案、现场考察，从机器设备的实际技术状况、负荷率和利用率、工作环境、维护保养等方面综合考

虑其损耗，从而确定尚可使用年限，计算提出年限法的成新率，年限法的成新率计算公式为：

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

运输车辆

依据商务部、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》规定的寿命年限、行驶里程测算出成新率，取其低者确定理论成新率，综合现场勘察的实际车况确定。

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{技术鉴定成新率} \times 60\%$$

技术鉴定成新率通过打分法获得。

2、关于房屋建筑物类资产的评估

房屋建筑物为利济南路小商品市场现有经营性临时性建筑物。本次采用成本法对其价值进行评估。

成本法是基于房屋建筑物的再建造费用或投资的角度来考虑，通过估算出建筑物在全新状态下的重置全价或成本，再扣减由于各种损耗因素造成的贬值，最后得出建筑物评估值的一种评估方法。基本公式如下：

$$\text{房屋建筑物评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

(1) 重置全价的确定

重置全价是指购置或建造全新同类资产所必须付出的成本，基本公式如下：

$$\text{重置全价} = \text{建安工程造价} + \text{前期费用} + \text{其他费用} + \text{资金成本} + \text{开发者利润}$$

①建安工程造价

主要内容包括直接工程费、间接工程费、价差、计划利润、税金等。建安工程造价通过以下方法取得：

因结算资料不齐全，本次采用类似工程参照法进行测算，通过与主要建筑物或典型工程对比分析在结构形式、构件、跨度及功能等方面的差异，据以调整评估基准日的基准单位造价得出该建筑物的单位造价，套算建筑面积（或长度、容积）后得出工程造价。

②房屋建筑物前期费用及其它费用

根据武汉市的有关建设工程取费规定，采用其现行标准计算。

③资金成本

资金成本为该工程正常建设工期内占用资金（包括前期费用、综合造价、其他费用）的筹资成本，即利息。假定资金在建设期内均匀投入，按评估基准日国内基本建设贷款利率计算。

④开发者利润

资产开发和制造商的合理收益（即开发者利润）的确定，应以现行行业或社会平均资产收益水平为依据。

（2）成新率的确定

考虑到本次评估对象为临时性建筑，在项目整体开发建设时可能需要拆除，经被评估单位介绍，在此之前，该房屋建筑物仍将继续按照当前用途经营使用。本次评估以其在未来仍能够持续使用为前提，临时性房屋建筑物在未来尚可以使用10年，确定该房屋建筑物综合成新率为50%。

3、关于流动资产的评估

在流动资产的评估中，对货币性质的流动资产（货币资金），以审核调整后的账面值为其评估值。对债权类资产进行认真的清查核实，在此基础上，根据其账龄、性质、债务人状况等综合分析判断回收的可能性，相应确定评估值。

对存货—在产品（索道大厦）采用成本法估算其价值。

评估对象索道大厦为 1 栋尚未最终完工的在建工程项目。根据资产评估准则—不动产及房地产估价规范，对不动产进行评估的主要方法包括市场法、收益法、成本法和假设开发法。

由于在建工程案例缺少可比性，故市场法一般不予采用；

由于评估对象项目收益不易剥离，故收益法评估在建工程受到限制；

由于该在建工程停建较久，根据被评估单位介绍，评估对象周边的上位规划正在进行调整，评估对象实际规划利用条件未来可能存在调整。受评估对象规划调整不确定性因素的影响，使得运用假设开发法对评估对象价值进行判断条件不成熟；

结合本次评估对象的具体条件，及评估对象自身特点，本次对评估对象采用成本法进行评估，即采用房地分估方式，对在建工程占有的土地使用权分别采用市场法和基准地价系数修正法进行评估，对地上已建成的房屋建筑物采用成本法进行评估，以确定的土地使用权评估结果与地上已建成房屋建筑物评估结果之和作为在建工程的评估值。

其测算公式为：

在建工程评估值=土地使用权评估值+已完工房屋建筑物评估值

4、关于负债的评估

负债的评估采用审核、验证、核实方法，对相关债务进行清查核实，以评估目的实现后被评估单位需要承担的数额确定相关负债的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关资产评估法律规定、资产评估准则以及会计核算的一般原则，按照资产评估业务约定书所约定的事项，我公司已实施了对委托评估的资产法律性文件与会计记录及相关资料的审核验证，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及相应的其他资产评估程序。此次资产评估大体分为四个步骤：

（一）接受委托及准备阶段

1、我公司接受武汉三特索道集团股份有限公司的委托，正式受理了该项资产评估业务。在接受委托后，由项目负责人先行了解被评估单位的资产构成、产权界定、经营状况、评估范围、评估目的等有关情况。

2、签订“资产评估业务约定书”，明确双方各自承担的责任和义务。

3、在专业人员具体指导下，按照评估规范要求，由被评估单位作好评估前的各项准备工作包括资产清查、取证；并对资产评估配合人员进行业务培训，认真填写“资产清查评估明细表”，以及其他需要提供的有关资料。

4、依据评估目的、评估范围、资产构成和工作量等有关情况，制定评估工作实施方案，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。本项目分成四个专业评估小组进行现场评估工作，即综合组、设备组、财务组、房地产组，并配备了相应的专业评估人员。

5、进行市场调查，收集和整理有关市场价格信息。

（二）现场清查阶段

在被评估单位资产清查的基础上，评估人员根据其提供的资产和负债申报明细资料，针对实物资产、货币资金和债权、债务采用不同的核查方式进行查证，具体方法是：

对货币资金，评估人员采取盘点、核对银行存款余额对账单和调节表以及发询证函等方式确定。

对货币性项目的债权和债务，评估人员是在审查财务账目等会计资料的基础上，

主要采取发询证函等方式确定资产和负债的真实性。

对房屋建筑物（包括存货—在产品（索道大厦）），评估人员对照企业提供的评估申报明细表和有关技术资料，逐项进行核对，包括建筑面积、结构造型、内外装修、附属设施、有形损耗、无形损耗、大修记录、维护保养等。确定房屋建筑物存在的真实性和被评估单位产权的合法性。

对设备，评估人员按照企业提供的评估申报明细表，逐一进行清查核对，对价格高的关键设备，请专业人员配合作好技术鉴定；对存在的盘盈、盘亏设备进行详细记录。由企业对上述情况进行确认，并对账面值进行调整，对需检测、验证的，建议企业办理有关处置手续。

（三）评定估算及综合处理阶段

评估人员针对不同资产类型，依据评估现场查勘、检测与鉴定情况，选择评估方法，收集市场信息，评定估算委托评估资产评估值。

（四）评估结论的分析和评估报告的撰写阶段

根据各专业小组对所有资产和负债的初步评估结论，进行整理、汇总、分析，撰写评估报告初稿，并向委托方提交。

在与委托方充分商讨和必要修改后，评估结论及相关资产评估说明按公司规定程序进行三级复核，即首先由项目负责人复核，复核后提交给评估报告复核人复核，评估报告复核人复核后再提交给公司法定代表人复核。全部复核意见反馈回项目组，经充分讨论确定后，由项目组作进一步修改。最后由项目组完成报告并装订成册，向委托方提供正式评估报告。

九、评估假设

本次评估采用下列评估假设：

- （一）持续经营假设。本次评估假定被评估资产现有用途不变且企业持续经营。
- （二）公开市场假设。本次评估的各项资产均以评估基准日的实物存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内价格水平为依据。
- （三）国家现行的宏观经济、金融以及产业、资源利用、能源、环保等法律、法规、政策不发生重大变化，行业不发生大规模的技术革新。
- （四）被评估单位的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。
- （五）被评估单位的产业政策以及行业技术水平无重大变化。

(六) 企业有关或有事项、诉讼事项、期后事项等重大事项披露充分，纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效。

(七) 本次评估不考虑与列入评估范围的资产和负债有关系的其他抵押、质押、担保、或有资产、或有负债等事项基准日后可能发生的对评估结论的影响。

(八) 本次评估不考虑评估范围以外的法律问题，也不考虑评估基准日后的资产市场变化情况对评估结论的影响。

(九) 无其他不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

若将来实际情况与上述评估假设产生差异时，将对评估结论产生影响，报告使用者应在使用本报告时充分考虑评估假设对本评估结论的影响。

十、评估结论及其分析

根据国家有关资产评估的法规与规定，本着独立、公正、客观的原则，评估人员履行必要的评估程序，对武汉市汉金堂投资有限公司的股东全部权益主要采用资产基础法进行了评估，得出武汉市汉金堂投资有限公司股东全部权益在评估基准日（2013年6月30日）的评估结论如下：

净资产账面价值 6,623.51 万元，评估值 13,272.41 万元，评估增值 6,648.90 万元，增值率 100.38 %；

总资产账面价值 8,720.21 万元，评估值 15,369.11 万元，评估增值 6,648.90 万元，增值率 76.25 %；

总负债账面价值 2,096.70 万元，评估值 2,096.70 万元。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	8,685.95	15,150.23	6,464.28	74.42
非流动资产	2	34.26	218.89	184.63	538.91
固定资产	3	34.26	218.89	184.63	538.91
资产总计	4	8,720.21	15,369.11	6,648.90	76.25
流动负债	5	2,096.70	2,096.70	0	0
非流动负债	6	0	0	0.00	0.00
负债总计	7	2,096.70	2,096.70	0	0
净资产	8	6,623.51	13,272.41	6,648.90	100.38

评估结论详细情况见《资产评估明细表》。

本次评估净资产账面价值 6,623.51 万元，评估值 13,272.41 万元，评估增值 6,648.90 万元，增值率 100.38%。

评估增值的主要原因是存货—在产品（索道大厦）评估增值所致。被评估单位于上世纪 90 年代通过出让方式获得位于现项目开发地块并进行索道大厦开发建设，随着近几年武汉市城市规划布局调整，使得该地区城市公共基础设施不断完善，从而带动了区域的土地一级市场价格的上涨。

十一、特别事项说明

1、武汉市汉金堂投资有限公司的应交税费科目，在税务部门对其税收缴纳情况进行清算稽查后，评估结论应根据稽查结论作相应调整。

2、本次评估未对被评估单位是否存在不可确指无形资产——商誉进行判断。

3、本次评估未考虑资产增减值对所得税的影响。

4、本报告评估范围及采用的数据、权属证明文件及相关资料均以被评估单位提供的数据、报表及有关资料为准，被评估单位对其提供资料、文件的真实性、完整性负责，并承担法律责任。

5、本次资产评估是在独立、客观、公正、科学的原则下所作，我公司参加评估工作的全体人员与委托方之间无任何特殊利害关系，评估工作是在有关法律、法规约束下完成的，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并作了充分努力。

6、本次评估未考虑评估范围以外的法律问题，未考虑特殊的交易可能追加的付出，也未考虑评估基准日后的资产市场变化情况，包括可能发生抵押、质押、担保、拍卖等对评估结论的影响。

7、本次评估结论有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整；在本次评估结论有效期内若资产价格标准发生变化并对资产评估价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

8、本报告所称“评估价值”是在设定所评估的资产现有用途不变、持续经营条件下确定的市场价值，本评估结论是对 2013 年 6 月 30 日这一基准日被评估资产价值的客观反映。

9、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对被评估单位在评估基准日特定目的下的价值进行分析、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、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

10、本次评估是基于评估假设成立的前提条件下进行的，如评估假设发生变化或不再适用，将对评估结论产生重要影响或导致评估结论无效。

11、2002年11月，武汉三特索道集团股份有限公司以三宗土地使用权及其地上建筑物出资成立武汉市汉金堂投资有限公司，至评估基准日，土地使用权人名称变更手续尚未办理。其宗地1、宗地3容积率和宗地2的规划条件统一按照评估勘查时现有规划25,800.00 m²建筑面积及其所依附9,286.21 m²土地面积现状确定，未来规划条件发生变化时，应当对评估值进行适当调整。地上房屋建筑物是依据被评估单位提供实物量指标估算，实测面积如与评估取定值不同，应按实际测量值进行适当调整。

12、宗地3（WP国用（2000）字第170号）土地使用权证证载面积为17,851.66平方米，实际已办理拆迁的面积3,439.26平方米，余下部分未拆迁。评估人员经核实原出资协议和出资清单后，仍以原出资资产数量—土地使用权面积3,439.26 m²为依据进行评估。

本次评估未考虑上述权利瑕疵事宜对评估结论的影响。

评估报告使用者按本报告所列明的评估目的使用时，应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告仅供委托方、被评估单位和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所载明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和用途，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

（二）未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（三）根据国家有关部门的规定，评估报告使用有效期为一年（2013年6月30日至2014年6月29日）。超过一年，需重新进行资产评估。

评估报告使用者按本报告所载明的评估目的使用时，应关注上述报告使用限制事项。

十三、评估报告日

本评估报告日为2013年8月19日，是注册资产评估师形成最终专业意见的日期。

(本页无正文)

法定代表人（签章）：

注册资产评估师（签章）：

湖北众联资产评估有限公司

二〇一三年八月十九日

第四部分、评估报告附件

一、委托方及被评估单位营业执照

二、评估对象所涉及的主要权属证明资料

三、委托方和相关当事方的承诺函

资产评估委托方承诺函

湖北众联资产评估有限公司：

因武汉三特索道集团股份有限公司拟转让所持武汉市汉金堂投资有限公司股权事宜，我们委托你公司对该经济行为所涉及的武汉市汉金堂投资有限公司经审计后资产负债表列资产（不含土地使用权以外的无形资产）及相关负债进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项提示充分揭示；
- 3、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 6、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托方法定代表人签字：

委托方印章

二〇一三年八月二日

被评估单位承诺函

湖北众联资产评估有限公司：

因武汉三特索道集团股份有限公司拟转让所持武汉市汉金堂投资有限公司股权事宜，三特索道委托你公司对该经济行为所涉及的武汉市汉金堂投资有限公司经审计后资产负债表列资产（不含土地使用权以外的无形资产）及相关负债进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项提示充分揭示；
- 3、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 6、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

被评估单位法定代表人签字：

被评估单位印章

二〇一三年八月二日

注册资产评估师承诺函

武汉三特索道集团股份有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟转让所持武汉市汉金堂投资有限公司股权所涉及的资产，以二〇一三年六月三十日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

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

注册资产评估师签章：

二〇一三年八月十九日

四、评估机构及签字注册资产评估师 资质、资格证明文件

五、评估对象涉及的财务资料

六、资产评估明细表

[此页无正文]

评估机构名称：湖北众联资产评估有限公司

机构地址：武汉东湖路 169 号知音集团东湖办公区三号楼四层

法定代表人：胡家望

联系人：唐应军

联系电话：(027)85846547 85834816

邮政编码：430077