
福建漳龙集团有限公司股权收购项目所涉及的
漳州市华骏福元汽车销售服务有限公司
股东全部权益评估说明

闽联合中和评报字（2016）第1162号

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司
中国·福州
二〇一六年八月二十六日

资产评估说明 目 录

第一部分 关于《资产评估说明》使用范围的声明.....	2
第二部分 委托方与被评估单位关于进行资产评估有关事项的说明.....	3
第三部分 评估对象与评估范围说明.....	4
一、评估对象与评估范围.....	4
二、资产分布情况及特点.....	5
第四部分 资产清查核实情况说明.....	7
一、资产清查核实内容.....	7
二、资产清查的过程与方法.....	7
四、影响资产核实的事项及处理方法.....	1 0
五、资产清查结论.....	1 0
第五部分 资产基础法评估技术说明.....	1 2
一、流动资产评估技术说明.....	1 2
二、固定资产——电子办公设备评估技术说明.....	1 4
三、房屋、建筑物评估技术说明.....	1 6
四、在建工程评估说明.....	1 9
五、无形资产——土地使用权评估技术说明.....	1 9
六、无形资产-其它评估说明.....	2 6
七、长期待摊费用评估说明.....	2 6
八、流动负债评估技术说明.....	2 7
第六部分 评估结论及其分析.....	2 8

第一部分 关于《资产评估说明》使用范围的声明

本评估说明仅供国有资产监督管理部门、企业主管部门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或个人，也不得见诸于公开媒体。

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一六年八月二十六日

第二部分 委托方与被评估单位关于进行资产评估有关事项的说明

本说明该部分内容由委托方与被评估单位共同撰写，并由法定代表人（或授权人）签字，加盖公章，详细内容请见附件一：“关于进行资产评估有关事项的说明”。

第三部分 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

(一) 委托评估对象与评估范围

评估对象是漳州市华骏福元汽车销售服务有限公司股东全部权益。

评估范围是漳州市华骏福元汽车销售服务有限公司在评估基准日经审计后的资产负债表所列的全部资产、负债，具体以漳州市华骏福元汽车销售服务有限公司以评估基准日经审计后的资产负债表和财务数据为基础填报的评估申报表为准。在评估基准日，企业账面总资产为 745.07 万元，总负债为 379.40 万元，净资产为 365.67 万元，具体详见下表：

单位：元人民币

项	目	账面价值
1	流动资产	910,805.58
2	非流动资产	6,539,931.46
3	其中：可供出售金融资产	-
4	持有至到期投资	
5	长期应收款	
6	长期股权投资	
7	投资性房地产	-
8	固定资产	2,996,303.69
9	在建工程	118,214.00
10	工程物资	-
11	固定资产清理	-
12	生产性生物资产	-
13	油气资产	-
14	无形资产	3,285,460.93
15	开发支出	-
16	商誉	-
17	长期待摊费用	139,952.84
18	递延所得税资产	
19	其他非流动资产	
20	资产总计	7,450,737.04
21	流动负债	3,794,001.29
22	非流动负债	
23	负债合计	3,794,001.29
24	净资产（所有者权益）	3,656,735.75

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。

二、资产分布情况及特点

(一) 实物资产

漳州市华骏福元汽车销售服务有限公司实物资产的种类主要为房屋、建(构)物、电子设备、在建工程等。

1、房屋建筑物:

为位于漳州市龙文区蓝田工业开发区迎宾大道的福特 4S 店, 钢混结构, 建筑面积共 2,540.77 平方米, 建成于 2010 年 4 月, 房屋所有权证号为漳房权证龙字 02005141 号, 具体描述如下:

展厅及办公区: 系二层钢混结构房屋, 前半部分系单层挑高的汽车展示厅、后半部分系二层的办公区。展厅外墙采用钢化大玻璃及铝塑复合板饰面, 入户门设双开全玻璃门, 玻化砖地面, 内墙面局部采用轻钢龙骨双面石膏板和玻璃隔墙, 顶棚为轻钢龙骨铝塑板吊顶; 办公区玻化砖地面, 内墙面为白色水泥漆罩面, 顶棚为石膏板内嵌格栅筒灯平板吊顶, 铝合金窗。

维修车间: 系单层钢混结构房屋, 地面为金刚砂水泥油漆地面, 内墙涂料粉刷, 进户门设铝合金卷帘门, 铝合金窗。楼内中央空调系统、板式热交换系统、大型通风系统、消防系统及给排水、供电、防盗、有线电视和电讯管网等配套设施齐全。

至评估基准日, 上述房产未设定抵押、租赁等它项权利。2、机器设备: 纳入评估范围机器设备为电子办公设备, 共 13 台(套)。

办公电子设备包括电脑、伸缩门、空调、招牌等, 2006 年到 2015 年陆续购置。

3、在建工程:

为支付拟建的漳发商务广场的前期费用。

(二) 企业申报的账面记录、未记录的无形资产

1、企业账面记录的无形资产:

1) 无形资产-土地使用权

为位于漳州市龙文区蓝田工业开发区的 2 宗土地使用权:

宗地 1: 产权证号为漳国用 2010 蓝字第 037 号, 终止日期: 2053 年 01 月 28 日, 用地性质: 出让, 土地用途: 生活用地(商住), 面积: 4,256.04 平方米, 土地使用权人: 漳州市华骏福元汽车销售服务有限公司。

宗地 2: 产权证号为漳国用 2010 蓝字第 038 号, 终止日期: 2053 年 01 月 28 日, 用地性质: 出让, 土地用途: 生活用地(商住), 面积: 3,746.95 平方米, 土地使用权人: 漳州市华骏福元汽车销售服务有限公司。

至评估基准日, 上述土地使用权未设定抵押、租赁等它项权利。2) 无形资产-其它

为购入的 DMS 客户会员卡软件使用权。

2、企业申报的账面未记录的无形资产
无。

(三) 企业申报的表外资产

无。

第四部分 资产清查核实情况说明

一、资产清查核实内容

根据资产评估工作的要求，我们对漳州市华骏福元汽车销售服务有限公司列入评估范围内的资产及负债进行了清查核实，列入清查范围的资产类型主要有：包括流动资产（货币资金、应收帐款、其他应收款、一年内到期的非流动资产、其它流动资产）、固定资产（房屋、电子办公设备）、在建工程、无形资产、长期待摊费用以及相关负债。在评估基准日，企业账面总资产为 745.07 万元，总负债为 379.40 万元，净资产为 365.67 万元，具体详见下表：

单位：元人民币

项	目	账面价值
1	流动资产	910,805.58
2	非流动资产	6,539,931.46
3	其中：可供出售金融资产	-
4	持有至到期投资	
5	长期应收款	
6	长期股权投资	
7	投资性房地产	-
8	固定资产	2,996,303.69
9	在建工程	118,214.00
10	工程物资	-
11	固定资产清理	-
12	生产性生物资产	-
13	油气资产	-
14	无形资产	3,285,460.93
15	开发支出	-
16	商誉	-
17	长期待摊费用	139,952.84
18	递延所得税资产	
19	其他非流动资产	
20	资产总计	7,450,737.04
21	流动负债	3,794,001.29
22	非流动负债	
23	负债合计	3,794,001.29
24	净资产（所有者权益）	3,656,735.75

二、资产清查的过程与方法

(一)清查组织工作

在进入现场清查前，成立了以现场项目负责人为主的清查小组，制定了详细的现场清查实施计划，分流动资产、机器设备、房产、无形资产、财务损益类五个小组，在企业相关人员的配合下，分别对各类资产进行了清查。评估小组清查核实工作从2016年08月15日开始，2016年08月17日结束。清查工作结束后，各小组均提交了清查核实及现场勘察作业的工作底稿。

(二)清查主要步骤

1、指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

2、初步审查产权持有者提供的资产评估明细表

评估人員通过查阅有关资料及图纸，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后审查各类资产评估明细表，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等。

3、现场实地勘察

依据资产评估明细表，对申报资产进行清点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

5、核实产权证明文件

对评估范围的设备和房产的产权进行调查，以确认做到产权清晰，不存在产权纠纷的问题。

(三)清查的主要方法

在清查工作中，我们针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取了不同的清查方法。

1、机器设备

(1)为保证评估结果的公允合理，根据产权持有者设备资产的构成特点及评估结果申报明细表的内容，向企业有关资产管理部门及使用部门下发主要设备状况调查表，并指导企业根据实际情况进行填写，以此作为评估结果的参考资料。

(2)现场清点设备，针对资产评估明细表中不同的资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行实地勘察，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录，评估人員查阅了主要设备的竣工验收记录、运行日志、修理、日常维护及管理制度等技术资料 and 文件，以及企业对各类主要设备的自我评价，并通过与设备管理人员和操作人员

详细了解设备的现状和对重要设备进行必要的测试和详细勘察，掌握了设备目前的实际技术状况。

(3)对重点及主要设备，进行现场盘点、清查，对一般设备按申报清单进行抽查，比照评估结果申报明细表对不符之处作相应的修改、完善。

(4)根据现场实地勘察结果，进一步修正企业提供的评估结果申报明细表，然后由企业盖章，作为评估结果的依据。

(5)对核实范围内的设备及车辆的产权进行核实，如：抽查重要设备的购置合同、付款凭证、车辆行驶证等，做到产权明晰。

2、建筑物

(1) 核对原始资料

根据产权持有者提供的建筑物、构筑物及其附属设施评估结果申报明细表，对房屋建筑物及附属设施进行了账表核对，对申报明细表填写不符合评估结果要求之处与产权持有者有关人员共同修正，对项目不全或错误之处予以修正。

(2) 现场勘察

对建筑物的现场勘查，按照资产评估准则的相关要求，根据建筑物、构筑物评估结果申报明细表所列项目的项数、面积、结构类型、装饰及给排水、配电照明、采暖通风等设备情况，进行现场勘查核实，并结合现场了解的建筑物结构特征的各部位完损状况逐项做现场记录。

评估人员除核实建筑物、构筑物数量及内容是否与申报情况一致外，主要查看：
①建筑物结构、装修、设施、配套使用状况；②构筑物的结构形式状况；③管线的状况、架设方式、绝缘方式情况。

①结构：为了判断建筑物基础的安全性，初步确定基础的可靠性和合理性为评估提供依据，根据结构类型对承重墙、梁、板柱进行细心观测，查看有无变形开裂，有无不均匀沉降，查看混凝土构件有无露筋、麻面、变形，查看墙体是否有风化以及风化的严重程度。

②装饰：查看的主要内容是看装修的内容有无脱落、开裂、损坏，另外还要看装饰的新旧程度。

③设备：水暖电设施是否完好齐全，是否畅通，有无损坏和腐蚀，能否满足使用要求。

④维护结构：如非承重墙、门、窗、隔断、散水、防水、保温等，查看有无损坏、丢失、腐烂、开裂等现象。

辅助工程：主要观察是否能够满足使用要求。

3、流动资产、负债核实情况

主要对非实物性流动资产和负债进行了清查核实。

(1) 非实物性流动资产的清查核实：评估人员主要通过核对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证，对非实物性流动资产进行了核实，对货币资金科目进行盘点核实。

(2) 负债的清查：主要核实负债的内容、形成过程，审核是否为基准日实际存在的债务，是否有确定的债权人等，以确定评估价值。

对于银行存款主要查阅了相应对账单，电子办公设备则通过实盘核实。同时通过核对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证及相关原始凭证，对非实物性流动资产与负债进行了清查。

4、无形资产的清查

主要了解无形资产类型、组成内容、取得时间、账面价值构成、截止评估基准日无形资产的有效性等。

四、影响资产核实的事项及处理方法。

无。

五、资产清查结论

1、经过清查核实，资产核实结果与被评估单位账面记录基本一致。

2、经清查，汇总结果如下：

资产清查结果汇总表

金额单位：人民币元

项 目		账面价值
		A
1	流动资产	910,805.58
2	非流动资产	6,539,931.46
3	其中：可供出售金融资产	-
4	持有至到期投资	
5	长期应收款	
6	长期股权投资	
7	投资性房地产	-
8	固定资产	2,996,303.69
9	在建工程	118,214.00
10	工程物资	-
11	固定资产清理	-
12	生产性生物资产	-
13	油气资产	-

14	无形资产	3,285,460.93
15	开发支出	-
16	商誉	-
17	长期待摊费用	139,952.84
18	递延所得税资产	
19	其他非流动资产	
20	资产总计	7,450,737.04
21	流动负债	3,794,001.29
22	非流动负债	
23	负债合计	3,794,001.29
24	净资产(所有者权益)	3,656,735.75

第五部分 资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

(一) 评估范围

本说明涉及漳州市华骏福元汽车销售服务有限公司，评估范围为企业评估申报的各项流动资产，包括货币资金、应收帐款、其他应收款、一年内到期的非流动资产、其它流动资产等。上述资产在评估基准日账面值如下所示：

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值
3-1	货币资金	172,077.91
3-2	交易性金融资产	
3-3	应收票据	
3-4	应收账款	100,275.51
3-5	预付账款	
3-6	应收利息	
3-7	应收股利	
3-8	其他应收款	597,439.89
3-9	存货	
3-10	一年内到期的非流动资产	17,050.32
3-11	其他流动资产	23,961.95
流动资产合计		910,805.58

(二) 评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的流动资产的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和资产评估明细表示范格式，按照评估机构所评估规范化的要求，指导企业填写流动资产评估明细表。

第二阶段：现场调查阶段

核对账目：根据企业提供的流动资产评估明细表资料，首先对财务明细账和资产评估明细表进行互相核对使之相符，然后和仓库台账进行相互核对。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报，作到账表相符。

第三阶段：评定估算阶段

- 1、将核实调整后的流动资产评估明细表，录入计算机，建立相应数据库；
- 2、对各类资产，遵照资产评估准则的相关规定，采用成本法，确定其在评估基准日的公允价值，编制相应评估汇总表；
- 3、提交流动资产的评估技术说明。

(三)评估说明

根据漳州市华骏福元汽车销售服务有限公司提供的2016年07月31日的资产负债表，企业申报的流动资产各项目评估明细表，在核实报表、评估明细表和实物的基础上，按照资产评估准则的要求，遵循独立性、客观性、科学性的工作原则，进行资产评估工作。

企业流动资产是由货币资金、应收帐款、其他应收款、一年内到期的非流动资产、其它流动资产等五项组成。

1、货币资金

货币资金为银行存款。是银行存款指企业存在当地银行的存款，公司共开设6个存款户，全部为人民币户存款。

对银行存款的评估采取以银行的对账单余额同企业银行存款余额核对，如有未达账项编制银行存款余额调节表，平衡相符，以企业账面值作为评估值。评估人员对企业的6个存款专户银行存款逐行逐户核对，存在未达账项的，对企业编制的银行存款调整表进行复核计算。银行存款以核实后账面值作为评估值。银行存款账面值为172,077.91元，评估值为172,077.91元。

2、应收帐款

应收账款账面原值为116,060.10元，净值为100,275.51元，账龄大部分在2年以上。评估人员通过查阅账簿、报表，在进行经济内容和账龄分析的基础上，并了解其发生时间、欠款形成原因及单位清欠情况、欠债人资金、信用、经营管理状况，具体分析后对各项应收款收回的可能性进行判断，采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为0；对有确凿证据表明款项不能收回或实施催款手段后账龄超长的，评估风险损失为100%；对有可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出风险损失，确定应收账款评估值。经测算后评估风险损失为15,784.59元，应收账款评估值为100,275.51元。

3、其他应收款

其他应收款账面原值为632,402.52元，净值为597,439.89元，主要为应收福特汽车金融保证金。

评估人员通过查阅账簿、报表，在进行经济内容和账龄分析的基础上，对大额款项进行了函证，并了解其发生时间、欠款形成原因及单位清欠情况、欠债人资金、信用、经营管理状况，具体分析后对各项应收款收回的可能性进行判断，采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或实施催款手段后账龄超长的，评估风险损失为 100%；对有可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出风险损失，确定应收款评估值。经测算后评估风险损失为 34,962.63 元，其他应收款评估值为 597,439.89 元。

4、其它流动资产

其它流动资产账面值为 23,961.95 元，为预交的税金。评估人员向有关部门了解其它流动资产形成原因，通过核查账簿、原始凭证，核实其它流动资产的真实性和未来的相应权益。由于没有证据表明不能收回相应权益，因此按照审核后的账面原值作为评估值。其它流动资产评估值为 23,961.95 元。

5、一年内到期的非流动资产

一年内到期的非流动资产账面值为 17,050.32 元，为未摊销的各项费用。评估人员向有关部门了解一年内到期的非流动资产形成原因，通过核查账簿、原始凭证，核实其它流动资产的真实性和未来的相应权益。由于没有证据表明不能收回相应权益，因此按照审核后的账面原值作为评估值。一年内到期的非流动资产评估值为 17,050.32 元。

二、固定资产——电子办公设备评估技术说明

（一）评估范围

根据被评估单位提供的固定资产—机器设备、车辆、电子设备评估申报明细表，该部分资产于评估基准日之账面值如下表所示：

单位：元

科目名称	账面价值	
	原值	净值
设备类合计	304,279.49	35,932.78
固定资产-机器设备		
固定资产-车辆		
固定资产-电子设备	304,279.49	35,932.78

1、设备类资产概况

办公电子设备包括电脑、伸缩门、空调、招牌等，2006 年到 2015 年陆续购置。经现场查勘，使用正常。

2、相关会计政策

1) 账面原值构成

设备的账面原值主要由设备购置价、相关税费等构成。

2) 折旧方法

被评估单位采用年限平均法计提折旧。设备资产预计使用寿命和预计残值如下：

设备种类	折旧年限	残值率
机器设备		
运输设备		
电子设备和办公家具	5	5%

本次评估对办公设备进行逐台盘点。

(二) 评估方法

由于在公开市场上的类似设备交易较少，且单项机器设备，不具有独立获利能力，不宜采用市场法和收益法进行评估；而运用成本法评估的资料可以取得，因此采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

1、重置全价的确定

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

2、成新率的确定

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率=尚可使用年限 / （实际已使用年限+尚可使用年限）×100%

委评设备的经济耐用年限如下表：

设备类型	经济耐用年限
电脑、空调	6
家具、门	10

3、评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

对生产年代久远，已无同类型型号但能正常使用的机器设备和电子设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

(三) 取价依据

- 1、现场取证资料及本公司资料库价格信息；
- 2、市场调查资料。

（四）评估结论与分析

固定资产-设备类帐面净值为 3.59 万元，评估后净值为 4.26 万元，增值 0.67 万元。增值原因主要为设备会计折旧年限短于经济耐用年限。

三、房屋、建筑物评估技术说明

（一）评估范围

根据被评估单位提供的固定资产—房屋建筑物评估申报明细表，该部分资产于评估基准日之账面值如下表所示：

单位：元

科目名称	账面价值	
	原值	净值
房屋建筑物类合计	5,555,035.33	2,960,370.91
固定资产-房屋建筑物	5,555,035.33	2,960,370.91
固定资产-构筑物及其他辅助设施		
固定资产-管道及沟槽		

1、概况

为位于漳州市龙文区蓝田工业开发区迎宾大道的福特 4S 店，钢混结构，建筑面积共 2,540.77 平方米，建成于 2010 年 4 月，房屋所有权证号为漳房权证龙字 02005141 号，具体情况如下：

展厅及办公区：系二层钢混结构房屋，前半部分系单层挑高的汽车展示厅、后半部分系二层的办公区。展厅外墙采用钢化大玻璃及铝塑复合板饰面，入户门设双开全玻璃门，玻化砖地面，内墙面局部采用轻钢龙骨双面石膏板和玻璃隔墙，顶棚为轻钢龙骨铝塑板吊顶；办公区玻化砖地面，内墙面为白色水泥漆罩面，顶棚为石膏板内嵌格栅筒灯平板吊顶，铝合金窗。

维修车间：系单层钢混结构房屋，地面为金刚砂水泥油漆地面，内墙涂料粉刷，进户门设铝合金卷帘门，铝合金窗。楼内中央空调系统、板式热交换系统、大型通风系统、消防系统及给排水、供电、防盗、有线电视和电讯管网等配套设施齐全。

至评估基准日，上述房产未设定抵押、租赁等它项权利。

2、建（构）筑物维修保养情况

委评建（构）筑物主要建成于 2010 年，使用状况良好。

3、建（构）筑物原值的形成

本次申报的设备账面原值包括建安工程、前期及其它费用和资金成本。

4、折旧方法

被评估单位采用年限平均法计提折旧。建（构）筑物预计使用寿命和预计残值如

下:

种类	折旧年限	残值率
固定资产-房屋建筑物	47	10%
固定资产-构筑物及其他辅助设施		
固定资产-管道及沟槽		

(二) 估价方法:

考虑到评估对象建筑均为专业性较强的工业建筑物, 缺乏可比案例故不宜采用市场法, 同时建筑物的收益不易分离也不宜采用收益法; 而运用成本法评估的资料可以取得, 因此采用成本法进行评估。

1、成本法定义: 是指在被评估资产的现行重置成本扣减其各项损耗价值来确定被评估资产价值的方法。

计算公式: 评估价值=重置成本×综合成新率

2、主要评估思路与参数:

1) 重置成本: 房屋重置成本(重新购置价格)包括建安成本、工程前期及其它费用、建设期利息等构成。

(1)建安成本: 指土建工程造价与安装工程造价, 其中: 土建工程包括基础工程、一般土建工程等, 安装工程包括给排水安装工程、电气照明安装工程等。

(2)工程前期及其它费用: 包括建筑单位管理费、勘察设计费用、工程建设监理费、招投标代理费、散装水泥专项基金、可行性研究费、工程造价编制与审核费等。

A、建筑单位管理费

根据财建[2002]第 394 号文, 取建安工程费用的 0.81%。

B、勘察设计费用

根据计价格[2002]第 10 号文, 取建安工程费用的 4.935%。

C、工程建设监理费

根据发改价格[2007]第 670 号文, 取建安工程费用的 1.80%。

D、招投标代理费

根据计价格[2004]第 1980 号文, 取建安工程费用的 0.069%。

E、散装水泥专项基金

根据闽政文[2003]第 149 号文, 按建筑面积每平方米 2 元计算。

F、可行性研究费

根据计价格[1999]第 1283 号文, 取建安工程费用的 0.19%。

G、工程造价编制与审核

根据闽价(2002)房 457 号文, 取建安工程费用的 0.83%。

(3)建设期利息：建设期贷款利息按评估基准日中国人民银行公布的基本建设贷款利率计算，工期按国家定额或实际合理建设工期（1年）计算。

2)成新率：采用“年限法成新率”与“现场勘估、等级打分法成新率”等因素进行综合评定。

(1)年限法成新率：根据构筑物的耐用年限和已使用年限计算，计算公式：年限因素成新率=（耐用年限-已使用年限）/耐用年限×100%。

(2)现场勘估、等级打分法成新率：构筑物使用情况、维修维护情况以及实际状况，采用不同的标准鉴定、不同权重以及等级打分法来测定成新率。

（三）评估举例

1、建筑物重置价格

1)建安成本

建安成本指土建工程造价与安装工程造价，其中：土建工程包括基础工程、一般土建工程、装修工程等，安装工程包括给排水安装工程、电气照明安装工程等。依据估价人员现场勘估，参照原工程建安成本，考虑估价对象从建成年份至估价时点这一时期建筑材料、人工费、机械台班费以及相关取费标准等变化，确定建安单方造价（综合单价）为 2050 元/m²。

2)工程前期及其它费用

包括建设单位管理费、勘察设计费用、工程建设监理费、招投标代理费、散装水泥专项基金、可行性研究费、工程造价编制与审核费等。经测算后为 181.13 元/平方米。

3)建设期利息

建设期利息参照同等建设规模以及国家工期定额，正常建设期需 1 年，并假定投资资金在两年内均匀投入，计息期按 1 年计取，利息按一年期银行贷款利率 4.35% 计算（计算基数 1~2 项之和）。

则：建设期利息=（2050+181.13）×[(1+4.35%)^{1/2}-1]=24.01 元/m²

4)重新购建价格

重置单价=建安成本+前期费用+管理费用+建设期利息

=2050+181.13+24.01=2255.14 元/m²。

重置价格==2255.14 元/m²×2540.77 m²=5,729,792.00 元(取 5,729,800.00 元)

2、成新率

1)年限法成新率：委评标的物于 2010 年 04 月竣工，经济耐用年限 60 年，至估价时点已使用 5.25 年，按“年限法”确定成新率=（60-5.25）/60=91.25%。

2)现场勘估、等级打分法成新率：根据原建设部颁布的《房屋完损等级评定标准》，结合房屋结构、装修及设备状况与使用情况、维修维护情况等，按结构、装修、设备

等不同部位不同权重进行评定打分估算成新率

现场勘估、等级打分法成新率分析表

分部分项名称	分部比例	实地成新	成新率合计
结构部分	55%	95%	52.25%
装修部分	35%	50%	17.50%
设备部分	10%	85%	8.50%
现场勘估、等级打分法成新率 K	100%		78.25%

(3) 综合成新率：取现场勘估、等级打分法成新率成新率为 78%。

3、建筑物评估价值

评估价值=重置价格×成新率=5,729,800.00×78%=4,469,244.00 元。

(五) 评估价值

综上所述，漳州市华骏福元汽车销售服务有限公司所属的列入评估范围房屋、构筑物在评估基准日账面净值合计 296.04 万元，评估后净值为 446.92 万元，评估增值 150.89 万元，增值率 50.97%（具体详见固定资产—建（构）筑物评估明细表）。

(六) 评估结果及增减值分析

增值因素：

建筑材料市场价格的上升；

人工工资水平的上升；

会计折旧年限短于经济耐用年限。

四、在建工程评估说明

帐面值为 118,214.00 元，为支付拟建的漳发商务广场的前期费用，按核实后的帐面值确定评估值。

(一) 评估范围

评估范围内的土地使用权共 2 宗，帐面净值为 3,282,184.57 元，未计提减值准备。

(二) 土地使用权概况

宗地位置	土地证号	使用权人	证载用途	使用权类型	面积(m)
漳州市龙文区蓝田工业开发区	漳国用 2010 蓝字第 038 号	漳州市华骏福元汽车销售服务有限公司	生活用地 (商住)	出让	3746.95

漳州市龙文区蓝田工业开发区	漳国用 2010 蓝字第 037 号	漳州市华骏福元汽车销售服务有限公司	生活用地 (商住)	出让	4256.04
---------------	--------------------	-------------------	-----------	----	---------

(三) 核实方法、过程和结果

1、核实方法和过程

1) 核对原始资料

将企业提供的土地证、出让合同等资料，与企业填报的土地使用权申报评估明细表进行了核对，核实使用权人、证载用途、土地面积、使用权类型、剩余使用年限等数据，对申报表中的错误、漏填等不符合要求的部分，提请企业进行必要的修改和补充。

2) 现场勘察与核实

根据经过初步核对的申报评估明细表，评估人员对评估范围内的土地使用权进行了现场勘察核实，了解宗地的位置、四至、宗地形状、利用现状及微观区位条件并进行了现场记录，同时了解地上建筑物的情况。

3) 市场调查

根据评估需要，评估人员通过市场调查，了解了当地政府公布的有关征地补偿文件、基准地价文件、当地土地开发费平均水平、类似土地市场交易信息等有关资料，取得土地评估的计价依据。

4) 完善申报评估明细表

根据现场勘察与核实结果进一步完善申报评估明细表，以做到“表”、“实”相符。

5) 查验权属资料

对评估范围内土地使用权的权属资料进行查验，主要核实使用权人、使用权类型、土地面积等内容。

2、核实结果

经核实并提请企业修改完善后，土地使用权申报评估明细表相关数据与核实结果基本相符，地上建筑物均已纳入本次评估范围。

(四) 评估方法

通行的土地评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法(假设开发法)、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应根据评估对象的特点、具体条件和项目的实际情况，结合评估对象所在区域的土地市场情况和评估师收集的有关资料，分析、选择适宜于评估对象土地使用权价格的方法。

通过对待估宗地实地勘察，并在认真分析现有资料的基础上，确定选取基准地价

系数修正法进行评估。

评估方法的选取出于以下考虑：

1、待估宗地为商住用地，当地没有成熟的商住用地的租赁市场，难以准确测算待估宗地的土地客观收益，不宜采用收益还原法评估；

2、由于近期与待估宗地同一区域内类似的土地交易案例较多，宜采用市场比较法评估；

3、待估宗地为商住用地，属于房地产开发项目，但由于项目规划尚未形成，难以准确估算开发完成后房地产和开发成本，不宜采用剩余法评估；

4、待估宗地为商业用地，但由于基准地价公布时间较早，基准地价系数修正法无法真实反映宗地价值，因此不宜采用基准地价系数修正法；

5、当地土地取得费、土地开发费等成本资料无法调查取得，因此不宜采用成本逼近法。

(五) 评估测算过程

1、基本思路

市场比较法是指在同一市场条件下，根据替代原则，以条件类似的交易实例与估价对象之间进行比较，进而就比较实例在交易情况、时间及区域和个别因素的差别进行修正，从而得到估价对象在估价期日价值的一种评估方法。根据该用地的实际情况以及评估人员的市场调查所掌握的资料，可以得到与该用地的条件类似的交易实例，因此，可以选择市场比较法作为本次估价的基本方法之一。

2、公式

市场比较法评估土地价格的基本公式： $P=PB \times A \times B \times C \times D \times E$

式中：

P—待估宗地价格

PB—比较实例价格

A—待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数

B—待估宗地估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数

C—待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数

D—待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数

E—待估宗地使用年期修正指数除以比较实例使用年期修正指数

3、计算过程

1) 比较案例的选择：

比较实例	实例一	实例二	实例三
区位	北环城路以南、北仓路以北	北环城路以南、梧桥北路以北、蓝景路以	规划益华路以东、规划益民路以北

		西	
交易情况	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
交易价格(万元)	47700	30000	20350
交易日期	2013年9月	2013年9月	2014年10月
用地面积(m ²)	65,501.63	41,644.64	33,891.00
总建筑面积(m ²)	196,504.89	116,604.99	88,116.60
容积率	3.00	2.80	2.60
楼面单价(元/m ²)	2,427.43	2,572.81	2,309.44

2) 因素选择与说明

项目	估价对象	实例一	实例二	实例三
区位	龙文区蓝田开发区	北环城路以南、北仑路以北	北环城路以南、梧桥北路以北、蓝景路以西	规划益华路以东、规划益民路以北
楼面单价(元/m ²)	待估	2,427.43	2,572.81	2,309.44
交易情况	——	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
价格时点	评估时点 2016-8-29	2013年9月	2013年9月	2014年10月
区域因素	交通便捷程度	区域内有1-2条公交(班车)线路,交通便捷	区域内有1-2条公交(班车)线路,交通便捷	区域内有1-2条公交(班车)线路,交通便捷
	基础设施状况	基本完善	完善	完善
	环境景观	环境质量一般	环境质量较好	环境质量较好
	商业繁华度	距商服中心的距离1500米以上,商业繁华度一般	距商服中心的距离1500米以上,商业繁华度一般	距商服中心的距离1500米以上,商业繁华度一般
个别因素	用地面积(m ²)	利于住宅小区的正常规划与利用	利于住宅小区的正常规划与利用	利于住宅小区的正常规划与利用
	用地形状	基本规则	基本规则	基本规则
	用地性质	其他商服	商住	商住
	土地利用现状	较好	较好	较好
	规划限制条件	小因素受限制	基本不受限制	基本不受限制
	容积率	2.0	3.0	2.8
	剩余用地年限	商业36.4年	住宅70年 商业40年	住宅70年 商业40年

3) 编制比较因素条件指数说明

为将各比较实例和待估宗地间的各种差别量化,然后反映到地价水平的差别上,必须将前述的待估宗地和比较实例的各种比较因素转化为可比的定量条件指数。在确

定各种因素条件差别量化标准即各种条件指数标准时，首先依据各因素条件对地价的影响度分析。然后参考了地方估价机构在近期估价中确定的有关标准和遵循的惯例，再根据估价师对当地土地市场的分析和研究，结合机构内部和估价师的估价经验来确定待估宗地和比较实例的各种因素条件指数。

以待估宗地的各种因素条件为基础，相应指数为 100，将比较实例相应因素条件与待估宗地相比较，确定相应指数。在确定比较实例的每一比较因素条件指数时，假设除比因素外，比较实例与待估宗地的各种因素条件均相同。

各比较因素条件指数确定依据如下：

A、交易情况：

待估宗地因确定土地使用权抵押而进行土地估价，根据委托方提供的资料和信息，待估宗地须按公开的市场价值进行估价，交易情况属正常。而根据估价人员的实际调查，此次评估所选择的三个比较案例均为挂牌出让的正常交易价格，与待估宗地的交易情况一致，故交易情况因素条件指数均确定为 100。

B、期日修正：

根据漳州市商服用地近几年的土地交易资料进行分析，设定 2013 年的商业地价指数为 100，则漳州市商服用地地价变动指数详见下表：

年份	2013	2014	2015	2016.08
地价指数	100	104	107	110

C、公交便捷度：

根据经过并设有公交站点的线路多少确定公交便捷度因素条件指数。则具体比较因素修正指数如下：

公交便捷度	1-2 条	2-4 条	4-6 条	6-8 条	8-10 条
修正幅度	95	100	105	110	115

D、基础设施完善度：

根据所在区域的供水、排水、供电、通讯、通路、供气（“五通”）等基础设施开发的完善程度来确定因素条件指数。具体比较因素修正指数如下：

公建配套设施完善程度	不完善	基本完善	较完善	完善
修正幅度	90	95	100	105

E、区域环境质量：

是根据区域内自然环境和是否有污染及污染等空气质量好坏程度来确定其环境质量因素条件指数。具体比较因素修正指数如下：

环境质量	环境质量较差	环境质量稍差	环境质量一般	环境质量较好	环境质量好
修正幅度	85	90	95	100	105

F、商业繁华度：

根据距商服中心的距离远近确定距商服中心距离因素条件指数。则具体比较因素修正指数如下：

距商服中心的距离	大于等于1200米	800米-1200米	500米-800米	200米-500米	小于200米
修正幅度	90	95	100	105	110

G、宗地面积：

宗地面积的大小影响因素主要是从是否利于住宅小区的规划与利用方面来确定因素条件指数。具体比较因素修正指数如下：

宗地面积	不利于住宅小区的规划与利用	利于住宅小区的正常规划与利用	有利于住宅小区的较好的规划与利用	有利于住宅小区的很好的规划与利用
修正幅度	98	100	102	104

H、宗地形状：

根据宗地的形状规则程度确定因素条件指数，即分为不规则、基本规则和规则三个等级。具体比较因素修正指数如下：

宗地形状	不规则	基本规则	规则
修正幅度	95	100	105

I、用地性质（用途）

本次估价的待估宗地的土地用途为其他商服，根据估价人员的调查，此次评估所选择的三个比较案例的土地类型均为商业、住宅，故用地性质（用途）因素条件指数确定为110。

J、土地利用现状：

根据估价人员的调查，此次评估所选择的三个案例的土地利用现状与待估宗地一致，故土地利用现状因素条件指数均确定为100。

K、规划限制条件

根据宗地的规划限制条件确定因素条件指数，即分为不受限制、基本不受限制、小因素限制和受较大因素限制四个等级。具体比较因素修正指数如下：

宗地形状	受较大因素限制	小因素限制	基本不受限制	不受限制

修正幅度	80	90	100	110
------	----	----	-----	-----

L、土地使用年限:

本次估价设定待估宗地的剩余土地使用年限为商业 36.4 年，而此次评估所选择的三个比较案例的剩余土地使用年限均为商业 40 年、住宅 70 年，故土地使用年限因素条件指数均确定为 102。

4) 编制比较因素条件指数表

项目		估价对象	实例一	实例二	实例三
区位		估价对象	北环城路以南、北仓路以北	北环城路以南、梧桥北路以北、蓝景路以西	规划益华路以东、规划益民路以北
楼面单价 (元/m ²)		待估	2,427.43	2,572.81	2,309.44
交易情况		——	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
交易日期		110	100	100	104
区域因素	交通便捷程度	95	95	95	95
	基础设施状况	95	105	105	105
	环境景观	95	100	100	100
	商业繁华度	90	90	90	90
个别因素	用地面积 (m ²)	100	100	100	100
	用地形状	100	100	100	100
	用地性质	100	110	110	110
	土地利用现状	100	100	100	100
	规划限制条件	90	100	100	100
	容积率	100	100	100	100
	剩余用地年限	100	102	102	102

5) 因素修正及评估结果

项目		案例一		案例二		案例三	
区位		北环城路以南、北仓路以北		北环城路以南、梧桥北路以北、蓝景路以西		规划益华路以东、规划益民路以北	
交易单价 (元/m ²)		2,427.43		2,572.81		2,309.44	
交易情况		=100/ 100	1.000	=100/ 100	1.000	=100/ 100	1.000
交易日期		=110/ 100	1.100	=110/ 100	1.100	=106/ 100	1.060
区域因素	交通便捷程度	=100/ 100	0.866	=100/ 100	0.866	=100/ 100	0.866
	基础设施状况	=100/ 110		=100/ 110		=100/ 110	
	环境、景观	=100/ 105		=100/ 105		=100/ 105	
	商业繁华度	=100/ 100		=100/ 100		=100/ 100	
个别因素	用地面积	=100/ 100	0.810	=100/ 100	0.810	=100/ 100	0.810
	用地形状	=100/ 100		=100/ 100		=100/ 100	

因素	用地性质	=100/ 110	=100/ 110	=100/ 110
	土地利用现状	=100/ 100	=100/ 100	=100/ 100
	规划限制条件	=100/ 110	=100/ 110	=100/ 110
	容积率	=100/ 100	=100/ 100	=100/ 100
	用地年限	=100/ 102	=100/ 102	=100/ 102
总累计数		0.772	0.772	0.744
比准单价 (元/m ²)		1,873.15	1,985.33	1,717.30
楼面单价 (元/m ²)		1,858.59		
地面单价 (元/m ²)		3,489.20		
计容建筑面积 (m ²)		15,024.30		
评估值 (元)		27,924,000.00 (取整)		

(六) 评估结果

无形资产-土地使用权帐面净值为 328.22 万元, 评估值为 2,792.40 万元, 评估增值 2,464.18 万元, 增值率 750.77%。

评估结果与账面价值比较变动情况及原因

由于委估宗地所在区域经济的发展, 配套设施不断完善, 用地需求不断上升, 可供开发利用的土地减少, 近年土地使用权出让价格的不断攀升造成, 是形成本次评估增值的主要原因。

六、无形资产-其它评估说明

无形资产-其它帐面净值为 3,276.36 元, 为外购的 DMS 客户会员卡软件使用权。对无形资产-软件使用权, 评估人员查阅了相关的付款凭证、帐簿等财务资料与相关文件, 对其具体内容和入帐依据进行了了解, 在帐帐、帐表核实一致的基础上, 确认其发生额的合理性、真实性、准确性, 对原始发生额、摊销年限以及尚存权利进行了核实, 确定帐面摊余价值的准确性后, 以帐面摊余价值确定评估价值。无形资产-软件使用权评估值为 3,276.36 元。

七、长期待摊费用评估说明

长期待摊费用帐面净值为 139,952.84 元, 为未摊销的龙海分公司汽车修理车间改造费用、龙海分公司车间管路工程费用。对长期待摊费用, 评估人员查阅了相关的付款凭证、帐簿等财务资料与相关文件, 对其具体内容和入帐依据进行了了解, 在帐帐、帐表核实一致的基础上, 确认其发生额的合理性、真实性、准确性, 对原始发生额、摊销年限以及尚存权利进行了核实, 确定帐面摊余价值的准确性后, 以帐面摊余价值确定评估价值。长期待摊费用评估值为 139,952.84 元。

八、流动负债评估技术说明

企业流动负债是由应交税费、其他应付款等项目组成。

(一) 应交税费

账面值 8,536.70 元,是指企业未交的房产税、土地使用税等,评估人员通过对企业账簿、纳税申报表的查证,证实企业税额计算的正确性,评估值以核实后账面值确认。应交税费评估值为 8,536.70 元。

(二) 其他应付款

账面价值 3,785,464.59 元,是指企业同外单位或公司职工之间往来款项,主要为应收福建漳州发展股份有限公司往来款。该款项多为近期发生,滚动余额,基准日后需全部支付,以核实后账面值作为评估值。其他应付款评估值为 3,785,464.59 元。

第六部分 评估结论及其分析

一、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司对漳州市华骏福元汽车销售服务有限公司的股东全部权益进行了评估，本次评估采用资产基础法。

在评估基准日 2016 年 07 月 31 日持续经营的前提下，漳州市华骏福元汽车销售服务有限公司涉及本次经济行为范围内的账面总资产为 745.07 万元，总负债为 379.40 万元，净资产为 365.67 万元；评估后总资产为 3,360.81 万元，总负债为 379.40 万元，净资产为 2,981.41 万元；净资产评估增值 2,615.74 万元，增值率 715.33%。具体情况详见下表：

单位：万元人民币

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
	A	B	C=B-A	D=C/A × 100%
1 流动资产	91.08	91.08	-	0.00%
2 非流动资产	653.99	3,269.73	2,615.74	399.97%
3 其中：可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资				
7 投资性房地产	-	-		
8 固定资产	299.63	451.19	151.56	50.58%
9 在建工程	11.82	11.82	-	0.00%
10 工程物资	-	-		
11 固定资产清理				
12 生产性生物资产				
13 油气资产				
14 无形资产	328.55	2,792.73	2,464.18	750.02%
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用	14.00	14.00	-	0.00%
18 递延所得税资产				
19 其他非流动资产				
20 资产总计	745.07	3,360.81	2,615.74	351.07%
21 流动负债	379.40	379.40	-	0.00%
22 非流动负债	-	-		
23 负债合计	379.40	379.40	-	0.00%
24 净资产（所有者权益）	365.67	2,981.41	2,615.74	715.33%

二、评估结果与账面价值比较变动情况及原因

本次评估评估增值主要为无形资产-土地使用权评估增值，原因主要为：

由于委估宗地所在区域经济的发展，配套设施不断完善，用地需求不断上升，可供开发利用的土地减少，近年土地使用权出让价格的不断攀升造成，是形成本次评估增值的主要原因。