

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  
股东全部权益评估报告书

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

## 资产评估报告书

### 目录

注册资产评估师声明.....	2
摘要.....	3
一、绪言.....	6
二、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者.....	6
三、评估目的.....	10
四、评估对象和评估范围.....	10
五、价值类型及其定义.....	12
六、评估基准日.....	12
七、评估依据.....	12
八、评估方法.....	14
九、评估程序实施过程及其情况.....	18
十、评估假设.....	19
十一、评估结论.....	20
十二、特别事项说明.....	21
十三、评估报告使用限制说明.....	22
十四、评估报告日.....	23
十五、注册资产评估师签字盖章、法定代表人签字及评估机构盖章.....	23

## 注册资产评估师声明

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预期的利益关系；与相关当事方没有现存或预期的利益关系，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，且已提交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。

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的限制，评估报告者应当充分考虑评估中载明的假设、限制条件、特殊事项说明及其对评估结论的影响。

6、出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期内使用，因使用不当造成的后果与评估机构及签字注册资产评估师无关。

# 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 股东全部权益评估报告书

闽联合中和评报字（2016）第 1162 号

## 摘要

重要提示: 本内容摘自资产评估报告书正文, 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。

一、委托方: 福建漳龙集团有限公司。

被评估单位: 漳州市华骏福元汽车销售服务有限公司。

二、评估目的: 福建漳龙集团有限公司拟收购福建漳州发展股份有限公司所持有的漳州市华骏福元汽车销售服务有限公司股权, 本次评估是为上述经济行为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提供市场价值参考依据。

三、评估对象和评估范围: 本次资产评估的评估对象为漳州市华骏福元汽车销售服务有限公司股东全部权益, 本次资产评估的评估范围为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。

四、评估基准日: 2016 年 07 月 31 日。

五、价值类型: 市场价值。

六、评估方法: 资产基础法。

七、评估工作时间: 2016 年 08 月 15 日—2016 年 08 月 26 日。

八、评估结论:

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	<b>非流动资产</b>	<b>653.99</b>	<b>3,269.73</b>	<b>2,615.74</b>	<b>399.97%</b>
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	<b>资产总计</b>	<b>745.07</b>	<b>3,360.81</b>	<b>2,615.74</b>	<b>351.07%</b>
21	流动负债	379.40	379.40	-	0.00%
22	非流动负债	-	-		
23	<b>负债合计</b>	<b>379.40</b>	<b>379.40</b>	<b>-</b>	<b>0.00%</b>
24	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>365.67</b>	<b>2,981.41</b>	<b>2,615.74</b>	<b>715.33%</b>

九、在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

（一）引用报告的情况

无。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

（三）评估程序受到限制的情形

1、本次评估中，注册资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，注册资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

2、本次评估中，注册资产评估师未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

（四）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

#### (四) 其它需说明的事项

1、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。

2、委托方和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、会计凭证、合同等有关资料，委托方及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

3、虽然本项目评估过程中评估人员未发现被评估资产存在担保和抵押事宜，但是，本评估报告的使用者应当不依赖于本评估报告而对资产他项权利状态做出独立的判断。

4、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整合法的权利为基础，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，我们假设上述资产与该等负债无关。

5、本项目的执业注册资产评估师知晓股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。由于无法获取行业及相关股权的交易情况资料，缺乏对控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价的分析依据，故本次评估中未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢折价影响。也未考虑非上市公司股权流动性对评估结果的影响。

十、评估结论的使用有效期：结果使用有效期一年，自评估基准日 2016 年 07 月 31 日起，至 2017 年 07 月 30 日止。超过一年，需重新进行评估。

# 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 股东全部权益评估报告书

闽联合中和评报字（2016）第 1162 号

## 一、绪言

### 福建漳龙集团有限公司：

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵单位拟收购福建漳州发展股份有限公司所持有的漳州市华骏福元汽车销售服务有限公司股权这一经济行为提供价值参考而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在 2016 年 07 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。

## 二、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

（一）委托方：福建漳龙集团有限公司。

- 1、公司名称：福建漳龙集团有限公司；
- 2、统一社会信用代码：913506007297104295。
- 3、住所：福建省漳州市芗城区胜利东路 3 号漳州发展广场 16、17 层；
- 4、注册资本：人民币叁拾捌亿贰仟捌佰伍拾万元整；
- 5、法定代表人：庄文海；
- 6、公司类型：有限责任公司（国有独资）；
- 7、成立日期：2001 年 07 月 11 日。

（二）被评估单位：漳州市华骏福元汽车销售服务有限公司。

### 1、公司基本情况

- 1) 公司名称：漳州市华骏福元汽车销售服务有限公司；
- 2) 统一社会信用代码：913506007821629272；
- 3) 住所：漳州市蓝田开发区迎宾大道旁；
- 4) 注册资本：人民币壹仟捌佰万元；
- 5) 法定代表人：黄群谋；
- 6) 公司类型：有限责任公司（法人独资）；
- 7) 经营范围：长安福特、进口福特品牌汽车销售；乘用车维修；兼业代理车险业务（经营期限至 2018 年 08 月 07 日）；汽车展示；汽车业务咨询与接洽；汽车配件销售；汽车租赁服务；房地产开发与经营；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关

部门批准后方可开展经营活动)。

## 2、公司简介及历史沿革

公司是成立于2005年11月的有限公司。

经多次股权变更后，至评估基准日2016年07月31日，公司的股权结构为：

股东名称	认缴金额(万元)	比例%
福建漳州发展股份有限公司	1,800.00	100.00
合计	1,800.00	100.00

## 3、生产经营情况

漳州市华骏福元汽车销售服务有限公司成立于2005年，主要从事福特品牌汽车的销售。为防止同业竞争，公司已将福特汽车品牌经销权转移至漳州市华骏天元汽车销售服务有限公司，目前公司处于暂停营业状态。

## 4、公司近年财务状况

近年资产负债表如下：

单位：人民币元

项目	2016年7月31日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动资产：					
货币资金	172,077.91	742,904.81	5,052,799.79	5,018,340.86	2,448,066.41
交易性金融资产			0.00	0.00	
应收票据					
应收账款	100,275.51	2,905,360.65	3,903,720.04	1,560,144.95	2,346,958.38
预付款项			592,277.00	521,007.11	1,013,927.57
应收利息			0.00	0.00	
应收股利			0.00	0.00	
其他应收款	597,439.89	2,889,437.03	1,387,074.17	750,559.06	1,808,062.70
买入返售金融资产					
存货			25,097,304.32	12,568,297.50	11,132,018.12
一年内到期的非流动资产	17,050.32	9,293.08			
其他流动资产	23,961.95	26,574.59	1,226,544.67	32,734.62	102,500.00
流动资产合计	910,805.58	6,573,570.16	37,259,719.99	20,451,084.10	18,851,533.18
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					
投资性房地产					
固定资产	2,996,303.69	3,898,523.82	5,262,088.40	5,908,297.63	5,265,151.71
在建工程	118,214.00	118,214.00	118,214.00		



工程物资					
固定资产清理					
生产性生物资产					
油气资产					
无形资产	3,285,460.93	3,340,450.48	3,434,718.28	3,528,986.08	3,628,470.53
开发支出					
商誉					
长期待摊费用	139,952.84	211,532.46	361,361.09	541,834.72	167,982.34
递延所得税资产					
其他非流动资产					
非流动资产合计	6,539,931.46	7,568,720.76	9,176,381.77	9,979,118.43	9,061,604.58
资产总计	7,450,737.04	14,142,290.92	46,436,101.76	30,430,202.53	27,913,137.76
项目	2016年7月31日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动负债:					
短期借款			30,689,446.00	12,000,000.00	15,000,000.00
交易性金融负债			0.00	0.00	
应付票据			0.00	0.00	
应付账款		31,800.82	848,339.08	6,327,401.81	3,981,420.83
预收款项		400,074.68	3,594,529.18	4,424,388.43	2,714,342.28
应付职工薪酬		187,554.20	778,956.18	763,033.27	327,416.48
应交税费	8,536.70	35,284.40	192,516.63	-164,900.47	-70,363.99
应付利息			132,797.18	24,000.00	30,000.00
应付股利					
其他应付款	3,785,464.59	9,624,553.94	3,714,872.43	1,268,085.58	1,034,262.95
一年内到期的非流动负债					
其他流动负债					
流动负债合计	3,794,001.29	10,279,268.04	39,951,456.68	24,642,008.62	23,017,078.55
非流动负债:					
长期借款					
应付债券					
长期应付款					
专项应付款					
预计负债					
递延收益					
递延所得税负债					
其他非流动负债					
非流动负债合计					
负债合计	3,794,001.29	10,279,268.04	39,951,456.68	24,642,008.62	23,017,078.55
所有者权益					
实收资本(或股本)	18,000,000.00	18,000,000.00	18,000,000.00	18,000,000.00	18,000,000.00
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	-14,343,264.25	-14,136,977.12	-11,515,354.92	-12,211,806.09	-13,103,940.79
所有者权益合计	3,656,735.75	3,863,022.88	6,484,645.08	5,788,193.91	4,896,059.21
负债和所有者权益总计	7,450,737.04	14,142,290.92	46,436,101.76	30,430,202.53	27,913,137.76

公司近年利润表如下

单元:元人民币

项 目	2016年度1-7月	2015年度	2014年度	2013年度	2012年度
一、营业收入	88,961.66	27,657,557.41	205,919,242.77	153,035,420.57	92,621,185.28
减:营业成本	0.00	27,451,392.35	192,334,104.48	141,094,134.43	86,968,553.31
营业税金及附加	15,083.36	395,218.24	140,910.53	248,872.15	91,268.29
销售费用	138,823.31	975,502.50	7,495,586.01	6,950,832.39	5,122,099.10
管理费用	95,739.55	947,894.39	3,242,878.64	2,532,480.99	1,905,096.59
财务费用	182,680.61	748,152.56	2,175,359.10	1,490,894.51	1,775,838.97
资产减值损失	-69,523.04	-62,578.42	41,836.92	-53,810.14	-5,053.44
加:公允价值变动收益					
投资收益					
二、营业利润	-273,842.13	-2,798,024.21	488,567.09	772,016.24	-3,236,617.54
加:营业外收入	96,867.07	214,828.62	209,233.79	185,122.16	6,717.16
减:营业外支出	29,312.07	38,426.61	1,349.71	65,003.70	5,595.39
三、利润总额	-206,287.13	-2,621,622.20	696,451.17	892,134.70	-3,235,495.77
减:所得税费用					
四、净利润	-206,287.13	-2,621,622.20	696,451.17	892,134.70	-3,235,495.77

上述表中数据2016年1-7月份会计报表经福建兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了无保留意见审计报告,其他年度数据均出自企业自制会计报表,未经审计。

### (三) 委托方与被评估单位的关系

福建漳州发展股份有限公司为本次经济行为的转让方,福建漳龙集团有限公司为本次经济行为的收购方。至评估基准日,福建漳州发展股份有限公司持有被评估单位100%股权,委托方为福建漳州发展股份有限公司的股东。

### (四) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

- 1、漳州市华骏福元汽车销售服务有限公司股东;
- 2、国有资产监督管理部门;
- 3、国家法律、法规规定的其他评报告使用者。

本评估报告仅供上述使用者在本次评估目的前提下使用，除法律、法规另有规定及本报告限定的评估报告使用者外，其他任何人（单位）使用本评估报告无效；我们对报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担任何责任。

### 三、评估目的

福建漳龙集团有限公司拟收购福建漳州发展股份有限公司所持有的漳州市华骏福元汽车销售服务有限公司股权，本次评估是为上述经济行为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提供市场价值参考依据。

### 四、评估对象和评估范围

#### （一）评估对象和评估范围

本次资产评估的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。

本次资产评估的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	<b>资产总计</b>	<b>7,450,737.04</b>
21	流动负债	<b>3,794,001.29</b>
22	非流动负债	
23	<b>负债合计</b>	<b>3,794,001.29</b>
24	<b>净资产(所有者权益)</b>	<b>3,656,735.75</b>

以上评估对象和评估范围与委托评估时确立的评估对象和评估范围一致，由漳州市华骏福元汽车销售服务有限公司负责申报，并经福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了编号为闽华兴所（2016）审字 H-029 号无保留意见的审计报告。

## （二）对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合

### 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。经现场查勘，上述设备使用正常。

### 3、在建工程：

为支付拟建的漳发商务广场的前期费用。

## （三）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。

## (四) 企业申报的表外资产

无。

(五) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额无。

## 五、价值类型及其定义

此次评估采用市场价值作为选定的评估价值类型。

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。

## 六、评估基准日

评估基准日是 2016 年 07 月 31 日。

评估基准日由委托方确定。评估基准日的确定主要考虑了会计期末以及有利于本次经济行为实现等因素。

本次评估取价标准均为评估基准日有效的取价标准。

## 七、评估依据

### (一) 经济行为依据

无。

### (二) 法律法规依据

1、《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议修订)；

2、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(中华人民共和国财政部国家税务总局令第 50 号)；

3、《财政部 国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财

税[2008]170号)；

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[2007]第72号)；

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)；

7、《中华人民共和国城市规划法》(2015年4月24日，第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修订)；

8、《城市房地产市场估价管理暂行办法》(建设部建房(1992)579号)；

9、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)；

10、漳州市人民政府颁发的各项相关法律、法规、文件；

11、漳州市国土资源局颁发的有关文件；

12、中华人民共和国主席令第五号《中华人民共和国企业国有资产法》；

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

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

15、其他相关法律、法规、通知文件等。

### (三) 评估准则依据

1、《财政部关于印发〈资产评估准则—基本准则〉和〈资产评估职业道德准则—基本准则〉的通知》(财企[2004]20号)；

2、《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》和《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号)；

3、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(中国注册会计师协2003)；

4、《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号)；

5、《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号)；

6、《资产评估操作专家提示——上市公司重大资产重组评估报告披露》(中评协[2012]246号)；

7、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218号)；

8、《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号)。

### (四) 权属依据

1、房屋所有权证、土地使用权证；

- 2、重要资产购置合同或凭证;
- 3、其他权属证明。

#### (五) 取价依据

- 1、中国人民银行公布的评估基准日执行的金融机构存、贷款利率;
- 2、机械工业出版社出版的《2014 年机电产品价格信息数据库查询系统》;
- 3、当地机电产品市场行情;
- 4、中国统计出版社《最新资产评估常用数据与参数手册》;
- 5、被评估单位提供的以前年度及评估基准日审计报告、账册及会计原始凭证和相关财务资料;
- 6、被评估单位提供的历史经营资料;
- 7、本评估机构和评估人员收集的有关询价资料和参数资料。

#### (六) 其他参考依据

- 1、委托评估的资产评估申报明细表;
- 2、委托方及被评估单位提供的关于《进行资产评估有关事项的说明》;
- 3、其他与评估相关资料。

## 八、评估方法

### (一) 评估方法的选择

注册资产评估师执行企业价值评估业务,应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或多种资产评估基本方法。资产评估方法主要有下面三种:

市场法,是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,在市场上有相对可比案例或可比指标的情况下,市场法评估的结果最能反映企业具有的潜在市场价值。

市场法适用条件:

- 1、需要有一个充分发育的、活跃的资产交易市场;
- 2、市场上要有可比的资产及其交易活动。

收益法是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——从资产的预期获利能力的角度评价资产,有利于为投资者进行投资预期和判断提供参考依据,它主要适应于对未来预期收益能力能做出相对准确和可靠估计的企业,不太适合收益能力受政策或政府调节影响大的企业估价。

收益法适用条件:

- 1、用货币衡量未来收益；
- 2、未来收益风险能用货币衡量。

运用收益法进行企业价值评估，应当从委托方或相关当事方获取被评估企业未来经营状况和收益状况的预测，并进行必要的分析、判断和调整，确信相关预测的合理性。

资产基础法是从资产的成本角度出发，对企业资产负债表上所有单项资产及负债，用市场价值代替历史成本的一种方法。该法在整体资产评估时容易忽略各项资产综合的获利能力，为投资定价提供参考性较弱。

资产基础法适用条件：

- 1、应当具备较为详尽的历史资料；
- 2、形成资产价值的耗费是必须的。

根据本次项目的实际情况，由于被评估单位属非上市公司，且与被评估单位相关行业、相关规模企业公开数据无法取得，而且无合适的参考企业，本次评估不具备采用市场法评估的条件。

考虑到被评估单位的主要从事福特品牌汽车的销售。由于长期亏损，公司目前处于停业状态，企业管理层和评估人员无法对未来收益进行预测并量化，故本次评估不适宜采用收益法。同时，企业资产清晰，也适宜采用资产基础法进行评估，故本次评估采用了资产基础法对企业进行了整体评估。

## （二）评估方法介绍

所谓资产基础法就是对每项资产的公平市场价值，根据资产实际情况，分别选用恰当的方法分别进行评估，然后将每项资产的公平市场价值加总后减去负债的价值，进而得到净资产的评估价值。

对于每项资产，通常选用成本法或市场法或收益法确定其公平市场价值的评估值。

### 1、流动资产

流动资产包括货币资金、应收账款及其他应收款、其它流动资产。

#### 1) 货币资金

货币资金为银行存款。银行存款在账账、账表核实和核对银行对账单的基础上结合对银行的函证回函情况，对银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面值确认评估值。

#### 2) 应收款项

应收款项：包括应收账款、其他应收款，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，确定应收账款评估值。

### 3) 其它流动资产

为未摊销的设计、装修费和预交的税金。评估人员向有关部门了解其它流动资产形成原因，通过核查纳税申报表、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。

## 2、非流动资产

非流动资产包括固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用。

### 1) 固定资产-设备类资产：为电子办公类设备

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) 电子设备

##### A、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。

##### B、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%

##### C、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。

### 2) 固定资产-房屋、建（筑物）类资产

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：

A、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。

A) 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。

B) 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、人防费、白蚁防治费、环境评估费等。

C) 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。

B、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。

A) 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%。

B) 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。

3) 无形资产-土地使用权

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，确定选取市场比较法进行评估。

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。其计算公式为：

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

#### 4) 在建工程

为支付拟建的漳发商务广场的前期费用，按核实后帐面价值确定评估值。

#### 5) 长期待摊费用

为未摊销的租入生产经营场所装修、改造费用，按核实后帐面价值确定评估值。

#### 5) 负债

核实各项负债的实际债务人、负债额，以评估基准日被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

### 九、评估程序实施过程及其情况

本公司于2016年08月15日—2016年08月26日对纳入此次评估范围内的资产和负债进行了评估，评估过程分为以下阶段：

#### (一) 确定评估业务基本事项

本公司接洽项目的有关人员，在接受资产业务委托之前，采取与当事方讨论、阅读基础资料、进行必要初步调查等方式，共同明确资产评估业务基本事项，包括：

- 1、被评估单位基本情况；
- 2、资产评估目的；
- 3、评估对象基本情况；
- 4、价值类型及定义；
- 5、资产评估基准日；
- 6、资产评估限制条件和重要假设；
- 7、其他需要明确的重要事项。

#### (二) 接受委托

在确定评估业务基本事项基础上接受委托，明确了评估目的、评估对象、评估基准日、出具资产评估报告的时间、资产评估报告的使用范围及资产评估的收费等资产评估业务约定书中的主要事项。

#### (三) 编制资产评估计划

评估计划是明确评估技术思路，合理安排人员、突出项目重点、防止出现评估疏漏的保证。本公司分别派出专门的机器设备评估人员、建筑物评估人员、土地使用权

评估人员和流动资产及负债评估人员执行本次评估工作。

#### （四）现场调查

现场调查是核实检测评估对象、了解评估环境、掌握评估对象动态的唯一途径和不可省略的环节。本项目评估人员根据《资产评估准则》对评估程序和操作的规定，对公司填报的资产清查申报表进行审核、鉴别和现场勘察。

#### （五）收集资产评估资料

根据委估资产的实际状况和特点，通过多种途径询价，收集生产厂家报价、近期公开刊物的有关价格信息、报价手册及互联网上的有关信息、定额标准、收费标准和有关调价文件、企业适用的税种、税率及享受的税收优惠政策等评估依据，以保证资产评估业务质量。

#### （六）评定估算

1、资产评估机构人员对收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行必要分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法；

2、资产评估人员在选择恰当的资产评估方法后，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估，形成初步评估结论；

3、资产评估人员在形成初步资产评估结论的基础上，对信息资料、参数的数量、质量和选取的合理性等进行综合分析，以形成资产评估结论。

#### （七）内部审核和与委托方、被评估企业进行沟通

该项工作分为三个阶段：第一阶段为各组完成评估初步结果后，本公司成立了审核小组，对各评估组的评估明细表、评估说明和工作底稿进行全面审核，并重点安排了评估数据链接的稽核工作，同时将初步评估结果报给相关各方进行了审核；第二阶段为完成本公司专业审核的修改完善工作后，报本公司进行复审；第三阶段为本公司和委托方和被评估企业再次组织人员对评估报告和明细表进行了审核，并对审核结果进行修订后，将评估结果向委托方管理层进行了沟通。

#### （八）提交报告

在上述工作完成后，项目负责人编写资产评估报告书，本公司按审核程序对报告做全面的复核审查后，向委托方提交资产评估报告书。

### 十、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

#### （一）一般假设

##### 1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

## 2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

## 3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

### (二) 特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、企业所处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；

3、企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式；

4、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

5、本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

6、评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

7、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响；

8、本次评估假设国家产业政策未发生重大变化。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十一、评估结论

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	<b>流动资产</b>	<b>91.08</b>	<b>91.08</b>	-	<b>0.00%</b>
2	<b>非流动资产</b>	<b>653.99</b>	<b>3,269.73</b>	<b>2,615.74</b>	<b>399.97%</b>
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	<b>资产总计</b>	<b>745.07</b>	<b>3,360.81</b>	<b>2,615.74</b>	<b>351.07%</b>
21	流动负债	379.40	379.40	-	0.00%
22	非流动负债	-	-		
23	<b>负债合计</b>	<b>379.40</b>	<b>379.40</b>	<b>-</b>	<b>0.00%</b>
24	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>365.67</b>	<b>2,981.41</b>	<b>2,615.74</b>	<b>715.33%</b>

## 十二、特别事项说明

### （一）产权瑕疵事项

无。

### （二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

### （三）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

本报告无重大期后事项。

### （四）其他需要说明的事项

1、本评估结论中，评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有

效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

2、本评估结论中，评估师未对机器设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定被评估企业提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

3、本次评估未考虑本次经济行为中可能发生的税负支出，也未对委估资产的评估增减值做任何可能涉及的纳税准备。

4、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

5、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托方及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

6、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托方及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

7、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，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。

评估报告使用者应关注以上特别事项对评估结论的影响。

### 十三、评估报告使用限制说明

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

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并

得到有关部门的批准。

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(三) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、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。

(四) 评估结论的使用有效期：结果使用有效期一年，自评估基准日 2016 年 07 月 31 日起，至 2017 年 07 月 30 日止。超过一年，需重新进行评估。

(五) 本报告系评估师依据国家法律法规出具的专业性结论，需经评估机构及评估师签字、盖章后，依据国家法律法规的有关规定发生法律效力。

#### 十四、评估报告日

本评估报告专业意见形成的时间为：2016 年 08 月 26 日。

#### 十五、注册资产评估师签字盖章、法定代表人签字及评估机构盖章

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：商光太

中国·福州

中国注册资产评估师：陈志幸、王韵

二〇一六年八月二十六日