

天津国恒铁路控股股份有限公司
关于拟接受捐赠和置换的相关资产的评估
报告

二〇一九年一月十八日

天津国恒铁路控股股份有限公司拟受让股权所涉及的
中兴黄河白天鹅生态文化有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

天津国恒铁路控股股份有限公司拟受让股权
涉及的中兴黄河白天鹅生态文化有限公司
股东全部权益价值资产评估报告

沪众评报字〔2018〕第 0665 号

上海众华资产评估有限公司

二〇一八年十二月十日

评估报告目录

资产评估师声明.....	2
摘要.....	3
评估报告.....	5
一、 委托人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者.....	5
二、 评估目的.....	10
三、 评估对象和评估范围.....	11
四、 价值类型及其定义.....	13
五、 评估基准日.....	14
六、 评估依据.....	14
七、 评估方法.....	16
八、 评估程序实施过程和情况.....	23
九、 评估假设.....	25
十、 评估结论.....	26
十一、 特别事项说明.....	29
十二、 评估报告使用限制.....	31
十三、 评估报告日.....	32
附件.....	33

资产评估师声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

**天津国恒铁路控股股份有限公司拟受让股权涉及的
中兴黄河白天鹅生态文化有限公司股东全部权益价值
资产评估报告**

沪众评报字（2018）第 0665 号

摘 要

一、委托人：天津国恒铁路控股股份有限公司

二、评估报告使用者：根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的委托人及国家法律、法规规定的报告使用者，为本评估报告的合法使用者。

三、被评估单位：中兴黄河白天鹅生态文化有限公司

四、评估目的：天津国恒铁路控股股份有限公司拟受让中兴黄河白天鹅生态文化有限公司股权，本次评估目的是对上述经济行为所涉及的中兴黄河白天鹅生态文化有限公司的股东全部权益的市场价值提供专业意见，作为该经济行为的价值参考。

五、评估基准日：2018 年 6 月 30 日

六、评估对象及评估范围：

评估对象为中兴黄河白天鹅生态文化有限公司的股东全部权益价值；

评估范围为中兴黄河白天鹅生态文化有限公司于评估基准日经审计的全部资产及负债。

七、价值类型：市场价值

八、评估方法：本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行

市场价格标准，采用资产基础法和收益法进行了评估，评估结论依据收益法。

九、评估结论： 采用收益法评估结果，中兴黄河白天鹅生态文化有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为：人民币柒亿伍仟柒佰玖拾万元（RMB75,790 万元）。

十、评估结论使用有效期：自 2018 年 6 月 30 日至 2019 年 6 月 29 日。

十一、对评估结论产生影响的特别事项：

详见资产评估报告“十一、特别事项说明”。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告正文。



**天津国恒铁路控股股份有限公司拟受让股权涉及的
中兴黄河白天鹅生态文化有限公司股东全部权益价值
资产评估报告**

沪众评报字（2018）第 0665 号

正文

天津国恒铁路控股股份有限公司：

上海众华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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对天津国恒铁路控股股份有限公司拟受让股权所涉及的中兴黄河白天鹅生态文化有限公司的股东全部权益在 2018 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、委托人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者

（一）委托人概况

名称：天津国恒铁路控股股份有限公司

统一信用代码：911201161141216958

类型：股份有限公司(上市)

住所：天津空港物流加工区西三道 166 号 A3 区 224 室

法定代表人：邓小壮

注册资本：149377.1892 万人民币

成立日期：1995 年 04 月 30 日

营业期限：1995年04月30日至长期

营业范围：对铁路、房地产开发项目进行投资及投资咨询服务；建筑材料、金属材料、五金交电、化工产品（危险品及易制毒品除外）、机电产品（小轿车除外）、仪器仪表、日用百货的批发兼零售；货物及技术进出口（法律、行政法规另有规定的除外）；房屋租赁。（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）

（二）被评估单位概况

1、简介

名称：中兴黄河白天鹅生态文化有限公司

统一信用代码：9114080006802675XK

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：平陆县条山大街南甲8号（瑞丰苑小区13幢01号）

法定代表人：宋德亮

注册资本：伍仟万圆整

成立日期：2013年05月17日

营业期限：2013年05月17日至2023年05月04日

经营范围：平陆黄河白天鹅生态文化产业园区建设与管理；旅游景点开发及管理；蔬菜、水果种植、仓储、销售；水产养殖项目筹建；老年安养项目筹建（以上项目在未取得相关许可变更经营范围前不得从事经营活动）。（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、历史沿革

中兴黄河白天鹅生态文化有限公司系由山西海博瑞丰实业有限责任公司与自然人董鹏、王秀川、令狐永久共同出资组建。2004年2月4日，经山西省运城市工商行政管理局核准成立，并领取注册号为140800100012597《企业法人营业执照》，成立时注册资本为人民币5000万元，其中：山西海

博瑞丰实业有限责任公司出资人民币3500万元，占公司70%的股权；董鹏出资人民币500万元，占公司10%的股权；王秀川出资人民币500万元，占公司10%的股权；令狐永久出资人民币500万元，占公司10%的股权。公司设立时注册资本经运城高新会计师事务所有限公司审验，并出具了运城高新验[2013]0033号验资报告，设立时公司股权结构如下：

股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例
山西海博瑞丰实业有限责任公司	3,500.00	1,400.00	70.00%
董鹏	500.00	200.00	10.00%
王秀川	500.00	200.00	10.00%
令狐永久	500.00	200.00	10.00%
合计	5,000.00	2,000.00	100.00%

2014年11月10日，根据公司股东会决议，同意股东董鹏、王秀川、令狐永久分别将其认缴的10%的股权转让给山西海博瑞丰实业有限责任公司，董鹏、王秀川、令狐永久与山西海博瑞丰实业有限责任公司签订股权转让协议书。本次股权转让后，公司股权情况如下：

股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例
山西海博瑞丰实业有限责任公司	5,000.00	2,000.00	100.00%
合计	5,000.00	2,000.00	100.00%

2014年11月26日，公司收到股东山西海博瑞丰实业有限责任公司缴纳的第二期出资额3,000.00万元人民币。至此，公司实收资本为5,000万元人民币，占注册资本100%。本次出资经山西平陆中正会计师事务所审验，并出具了平陆中正验[0017]号验资报告，并办理相关工商手续。变更后公司股权结构如下：

股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例
山西海博瑞丰实业有限责任公司	5,000.00	5,000.00	100.00%
合计	5,000.00	5,000.00	100.00%

2015年7月30日，根据公司股东会决议，同意山西海博瑞丰实业有限责任公司将其持有公司100%股权转让给山西金博雅实业集团有限责任公司。本次变更后，公司股权情况如下：

股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例
山西金博雅实业集团有限责任公司	5,000.00	5,000.00	100.00%

合计	5,000.00	5,000.00	100.00%
----	----------	----------	---------

2018年4月24日，根据公司股东会决议，同意山西金博雅实业集团有限责任公司将其持有公司100%股权转让给郑州中德福旅游管理有限公司。本次变更后，公司股权情况如下：

股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例
郑州中德福旅游管理有限公司	5,000.00	5,000.00	100.00%
合计	5,000.00	5,000.00	100.00%

截止评估基准日，上述股权结构未发生变化。

3、近年主要经营业绩

(1) 经营状况

中兴黄河白天鹅生态文化有限公司主要经营业务为平陆黄河白天鹅生态文化产业园建设与管理。

项目地点：平陆黄河白天鹅生态文化产业园区

大天鹅旅游景区位于平陆县三湾湿地，地处秦、晋、豫三省的黄河金三角地带，是一个沿黄河的狭长区域，范围涉及三湾湿地自然保护区及张村镇、茅津经济开发区的7个行政村：盘南村、三湾村、关家窝、后地、小涧北、大涧北、太阳渡，总面积10平方公里。景区内主要分布着白天鹅度假区、三湾湿地自然保护区、盆栽垂钓园、白天鹅小镇、安养社区、黄河文化公园、水上乐园、生态运动公园、现代农业设施园、百果园、千亩荷塘、太阳渡、以及当地特有的地窖院等。

(2) 近年来的财务状况及经营业绩

(合并口径) 单位：人民币元

项目	2018年6月30日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产	1,354,495.88	789,466.58	23,707,452.23
非流动资产	131,576,731.55	131,188,269.12	55,875,461.60
资产总计	132,931,227.43	131,977,735.71	79,582,913.83
流动负债	94,258,138.68	92,237,345.09	37,620,517.74
非流动负债	-	-	-
负债合计	94,258,138.68	92,237,345.09	37,620,517.74

项目	2018年6月30日	2017年12月31日	2016年12月31日
所有者权益	38,673,088.75	39,650,390.62	41,962,396.09

(单体口径) 单位: 人民币元

项目	2018年6月30日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产	1,354,493.02	789,463.72	23,686,145.66
非流动资产	132,534,731.55	132,146,269.13	56,833,461.60
资产总计	133,889,224.57	132,935,732.85	80,519,607.26
流动负债	95,380,904.18	93,450,110.59	38,707,779.24
非流动负债	-	-	-
负债合计	95,380,904.18	93,450,110.59	38,707,779.24
所有者权益	38,508,320.39	39,485,622.26	41,811,828.02

(3) 公司近年经营情况:

(合并口径) 单位: 人民币元

项目	2018年1-6月	2017年	2016年
一、营业收入	288,577.81	1,191,070.29	1,133,633.31
减: 营业成本	23,482.00	216,544.98	453,481.00
营业税金及附加	1,586.26	1,769.97	59,620.67
销售费用			
管理费用	1,259,338.30	3,633,702.09	3,965,553.42
财务费用	3,465.87	8,071.59	2,298.05
资产减值损失	297,326.41	-254,896.35	357,410.97
二、营业利润	-1,296,621.03	-2,414,121.99	-3,704,730.80
加: 营业外收入		197,094.08	2,600,955.00
减: 营业外支出		836,342.30	14,592.17
三、利润总额	-1,296,621.03	-3,053,370.21	-1,118,367.97
减: 所得税费用	-319,319.16	-741,364.74	-239,387.23
四、净利润	-977,301.87	-2,312,005.47	-878,980.74

(单体口径) 单位: 人民币元

项目	2018年1-6月	2017年	2016年
一、营业收入	288,577.81	1,136,532.29	1,133,633.31
减: 营业成本	23,482.00	195,874.98	453,481.00
营业税金及附加	1,586.26	1,769.97	59,620.67
销售费用	-	-	-
管理费用	1,259,338.30	3,615,202.09	3,905,553.42
财务费用	3,465.87	6,903.88	2,298.05
资产减值损失	297,326.41	-254,896.35	357,410.97
二、营业利润	-1,296,621.03	-2,428,322.28	-3,644,730.80
加: 营业外收入	-	197,094.08	2,600,955.00
减: 营业外支出	-	836,342.30	14,592.17
三、利润总额	-1,296,621.03	-3,067,570.50	-1,058,367.97
减: 所得税费用	-319,319.15	-741,364.74	-239,387.23
四、净利润	-977,301.88	-2,326,205.76	-818,980.74

上述数据摘自中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审

计报告，评估基准日的会计报表已经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具中兴财光华审会字[2018]第 315032 号无保留意见审计报告。

4、目前企业执行的会计政策及税项

(1) 被评估单位执行财政部《企业会计准则》体系。

(2) 目前主要适用的税种与税率如下表：

税种	计税依据	税率
增值税	销项税抵扣进项税后的差额	3%
企业所得税	应纳税所得额	25%
城市维护建设税	应纳流转税税额	5%
教育税附加	应纳流转税税额	3%
地方教育税附加	应纳流转税税额	2%
印花税	应税收入	0.03%

子公司报告期内所得税为 25%。

本公司所有的门票收入按照增值税小规模纳税人 3% 缴纳增值税。

小型微利企业季度不超过 9 万元，免征增值税。

5、纳入合并范围的子公司

公司名称：平陆大天鹅果蔬种植种植专业合作社，
母公司持股比例 96%。

(三) 委托人与被评估单位的关系

本次评估项目委托人系被评估单位股权受让方。

(四) 其他评估报告使用者

本评估报告的其他使用者为除与本经济行为相关的法律、法规规定的报告使用者外，无其他评估报告使用者。

二、评估目的

天津国恒铁路控股股份有限公司拟受让中兴黄河白天鹅生态文化有限公司股权，本次评估目的是对上述经济行为所涉及的中兴黄河白天鹅生态文化有限公司的股东全部权益的市场价值提供专业意见，作为该经

济行为的价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象为中兴黄河白天鹅生态文化有限公司的股东全部权益价值；

(二) 评估范围为中兴黄河白天鹅生态文化有限公司于评估基准日经审计的全部资产及负债，评估范围与经济行为涉及的范围一致。

单位：人民币元

项 目	账面金额（元）
流动资产	1,354,493.02
其中：货币资金	161,558.69
预付账款	220,663.60
其他应收款	626,568.51
存货	345,702.22
非流动资产	132,534,731.55
其中：长期股权投资	960,000.00
固定资产净额	468,285.67
长期待摊费用	129,806,374.74
递延所得税资产	1,300,071.14
资产总额	133,889,224.57
流动负债	95,380,904.18
其中：应付账款	45,244,751.26
应付职工薪酬	74,818.58
应交税费	24,040.92
其他应付款	50,037,293.42
负债总额	95,380,904.18
所有者权益	38,508,320.39

本次纳入评估范围的全部资产和负债与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，评估基准日会计报表已经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具中兴财光华审会字[2018]第 315032 号无保留意见审计报告。

（三）企业账外资产情况

企业账外资产为中兴黄河白天鹅生态文化园区经营权。根据 2013 年 6 月 21 日平陆县人民政府与山西海博瑞丰实业有限责任公司签订的《平陆黄河大天鹅生态文化度假区开发建设项目协议书》，由山西海博瑞

丰实业有限责任公司在平陆设立独立的项目公司（暨被评估单位）进行平陆白天鹅生态文化度假区的开发经营。协议书中并未明确经营权期限。本次评估根据被评估单位与平陆县经济开发区盘南村委会签订的土地流转协议中约定的土地租赁期限确定经营权期限。土地租赁期限至 2064 年 6 月 30 日止。

（四）评估范围内主要资产概况

1、流动资产（不含存货）

流动资产（不含存货）账面值为 1,008,790.80 元。其中：货币资金账面值为 161,558.69 元，占流动资产的比例为 11.93%。预付账款账面净值 220,663.60 元，主要为预付平陆县建筑公司（程善军）等公司的工程款，占流动资产的比例为 16.29%。其他应收款账面原值 1,028,009.54 元，其他应收款坏账准备 401,441.03 元，其他应收款净值为 626,568.51 元，主要员工借款、土地流转费等，占流动资产的比例为 46.26%。

2、存货

存货账面原值 345,702.22 元，无存货跌价准备，存货净值 345,702.22 元，均为消耗性生物资产，为外购的枣红马、改良马、画架、工艺品等。

3、长期股权投资

长期股权投资账面值 960,000.00 元，为公司对平陆大天鹅果蔬种植种植专业合作社占比 96%的股权投资。

4、固定资产—构筑物及其他辅助设施

固定资产—构筑物及其他辅助设施账面原值 417,207.00 元，账面净值为 268,281.19 元。共 3 项，为企业拥有的小木屋、木质售货亭等。

5、固定资产—设备类

固定资产-设备类账面原值 736,881.50 元，账面净值 200,004.48 元，均为电子设备，共计 26 台/套，主要为空调、水泵等设备。

6、长期待摊费用

长期待摊费用原始发生额 135,281,605.48 元,账面价值为 129,806,374.74 元,为景区建设费、土地流转征收费的摊余额。

7、递延所得税资产

其他非流动资产账面值 1,300,071.14 元,为其他应收款坏账准备和可弥补亏损引起的递延所得税资产。

8、无形资产-特许经营权

无形资产系中兴黄河白天鹅生态文化产业园旅游景区的特许经营权。本次评估根据被评估单位与平陆县经济开发区盘南村委会签订的土地流转协议中约定的土地租赁期限确定经营权期限。土地租赁期至 2064 年 6 月 30 日止。

9、负债

公司的负债为流动负债。流动负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。

四、价值类型和定义

本评估结论的价值类型为市场价值。

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。

需要说明的是,同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

本次评估选择该价值类型,主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

本报告所称“评估价值”,是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下,按照本报告所述程序和方法,仅为本报告约定评估目的的服务而提出的评估意见。

五、评估基准日

评估基准日：2018年6月30日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的由委托人确定评估基准日。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服务。

2、选择会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号）；

2、《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日中华人民共和国主席令第8号）；

3、财政部《企业会计准则》体系；

4、其他有关的法律、法规和规章制度。

（二）准则依据

1、资产评估准则——基本准则（财资〔2017〕43号）；

2、资产评估职业道德准则——基本准则（中评协〔2017〕30号）；

3、资产评估准则——资产评估报告（中评协〔2017〕32号）；

4、资产评估执业准则——资产评估程序（中评协〔2017〕31号）；

5、资产评估执业准则——资产评估委托合同（中评协〔2017〕33号）；

6、资产评估执业准则——资产评估档案（中评协〔2017〕34号）；

7、资产评估执业准则——企业价值（中评协〔2017〕36号）；

- 8、资产评估执业准则——无形资产（中评协[2017]37号）；
- 9、资产评估执业准则——机器设备（中评协（2017）39号）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协（2017）47号）；
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协（2017）46号）；
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协（2017）48号）。

（三）经济行为依据

- 1、《天津国恒铁路控股股份有限公司拟受让四家公司的股权和自然人持有的房地产产权之资产评估事宜委托函》；
- 2、资产评估委托合同。

（四）权属依据

- 委托人（被评估单位）营业执照；
- 委估资产评估申报明细表；
- 与被评估单位资产的取得有关各项合同、会计凭证、账册及其他有关资料；
- 其他权属证明资料。

（五）取价及参考依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）；
- 2、中国人民银行公布的存贷款利率；
- 3、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 4、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2008年中华人民共和国国务院令 第538号）；
- 5、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2008年中华人民共和国财政部、国家税务总局令 第50号）；
- 6、《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）；

- 7、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 8、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 9、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 10、委托人及评估单位提供的其他与评估有关的资料；
- 11、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；
- 12、WIND 金融资讯终端；
- 13、委托人及被评估单位撰写的《企业关于进行资产评估的有关事项说明》；
- 14、评估人员现场勘察记录、市场询价和参数资料。

七、评估方法

根据《资产评估准则——企业价值》的规定，企业价值评估通常采用的评估方法有资产基础法、收益法和市场法三种基本方法。

企业价值评估中的资产基础法，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。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

根据《资产评估准则——企业价值》的规定，资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

鉴于目前国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业

在产品结构和主营业务构成方面差异较大，难以获得足够的可比上市公司或可比交易案例，现阶段难以采用市场法进行评估。

企业价值是由各项有形资产和无形资产共同参与经营运作所形成的综合价值的反映。被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，因此本次评估适用资产基础法评估。

被评估单位主要业务为经营中兴黄河白天鹅生态文化园景区，目前属于项目建设期，尚未产生收益。根据被评估单位提供的《中兴黄河白天鹅生态文化园景区经营计划书》中的经营计划和游客量预测，被评估单位未来将逐步实现稳定的收益。故本次评估适用收益法。

结合本次评估目的和被评估单位的实际状况，本次评估采用资产基础法和收益法。

（一）收益法模型及参数的选择

1、评估模型

收益途径采用股权自由现金流折现方法，估算企业的经营性资产的价值，加上企业基准日的其他非经营性或溢余性资产的价值，得到企业其股东全部权益价值。

股东全部权益价值= 股权自由现金流量折现值+溢余资产价值+非经营性资产价值

股权自由现金流量折现值=明确的预测期期间股权自由现金流量现值+明确的预测期之后股权自由现金流量(终值)现值

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+r)^t} + \frac{F_t \times (1+g)}{r-g} \times \frac{1}{(1+r)^n}$$

式中：P-评估价值

F_t -未来第t个收益期的预期收益额

r -收益折现率

n -明确的预测期间

g -永续增长率

2、预测期

被评估单位 2013 年成立，主要业务为经营平陆大天鹅旅游景区的旅游开发和管理。根据 2013 年 6 月 21 日平陆县人民政府与山西海博瑞丰实业有限责任公司签订的《平陆黄河大天鹅生态文化度假区开发建设项目协议书》，由山西海博瑞丰实业有限责任公司在平陆设立独立的项目公司（暨被评估单位）进行平陆白天鹅生态文化度假区的开发经营。本次评估根据被评估单位与平陆县经济开发区盘南村委会签订的土地流转协议中约定的土地租赁期限确定经营期限，至 2064 年 6 月 30 日止。旅游资产的经营特点是投资大、周期长、回报慢，前期需要资金投入建设、宣传，然后逐步获得回报。目前该项目尚处于建设期，预计建设完成后进入正常运营仍需要较长周期，因此本次明确的预测期确定为 2018 年 7 月 1 日至 2033 年 12 月 31 日。

3、收益期

被评估单位拥有的特许经营权有明确的经营期限，故本次收益期按项目经营期限确定，自评估基准日至 2063 年 12 月 31 日。

4、股权自由现金流量

股权自由现金流量计算公式如下：

(预测期内每年) 股权自由现金流量=税后净利润+折旧及摊销-资本性支出-净营运资金变动+付息债务的增加(减少)

=营业收入-营业成本-营业税金及附加-营业费用-管理费用-财务费用-企业所得税+折旧及摊销-资本性支出-净营运资金变动+付息债务的增加(减少)

5、折现率

按照收益额与折现率协调配比的原则，本次评估收益额口径为股权自由现金流量，则折现率应选取权益资本成本（CAPM）为期望收益率。

●权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型进行求取，即：

$$\begin{aligned} K_e &= R_{f1} + \beta_L \times (R_m - R_{f1}) + R_c \\ &= R_{f1} + \beta_L \times MRP + R_c \end{aligned}$$

式中： K_e ：权益资本成本；

R_{f1} ：目前的无风险利率；

β_L ：权益的系统风险系数；

R_m ：市场预期收益率；

MRP：市场风险溢价；

R_c ：企业特定风险调整系数。

（二）资产基础法评估方法

1、货币资金：按清查核实后的账面值作为评估值。

2、各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。各种预付款项根据所能收回的相应货物或接受的劳务形成的资产或权利的价值确定评估值。

3、存货—消耗性生物资产：根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理费用确定评估值。对其中失效、变质、残损、报废、无用的，根据其可变现收回的净收益确定评估值。

4、长期股权投资：对于被投资企业采用资产基础法进行单独评估，以评估基准日被投资企业净资产评估值及占被投资企业的股权比例计算确定评估值。

5、各类减值准备评估为零。

6、固定资产—设备类的评估，采用成本法估。

(1) 成本法

成本法是指现时条件下重新构建一个与评估对象完全相同或基本类似的、全新状态的资产，并达到使用状态所需要的全部成本，减去已经发生的各类贬值，以确定委估资产价值的一种评估方法。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。

收益法是指通过对委估资产未来的预期收益，采用适宜的折现率折现，以确定评估对象价值的评估方法。

由于国内二手设备市场不发达，设备交易不活跃，难以获取可比的案例，故不适合采用市场法评估；再则因委估设备系整体用于企业经营，不具有单独获利能力，或获利能力无法量化，故不适合采用收益法评估；而设备重置成本的有关数据和信息来源较多，且因各类损耗造成的贬值也可以计量，故比较适合采用成本法。

综上所述，本次对设备的评估方法采用成本法。

计算公式为：

评估值=重置全价×成新率

(1)、重置全价的确定：

①国产设备重置全价的确定：

重置全价由评估基准日时点的现行市场价格和运杂、安装调试费及其它合理费用组成，一般均为更新重置价，即：

重置全价=重置现价+运杂、安装调试费+其它合理费用
=重置现价×(1+运杂安装费费率)+其它合理费用

根据 2008 年 11 月 10 日发布的《中华人民共和国国务院令 第 538 号》、自 2009 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国增值税暂行条例》之第八条规定：“纳税人购进货物或者接受应税劳务，支付或者负担的增

值税额为进项税额，准予从销项税额中扣除。”

由于企业购入固定资产（除纳税人自用的应征消费税的车辆、游艇等消费类设备外）的增值税额可从销项税额中抵扣，故设备的重置全价应扣除增值税，即：

①国产外购设备重置全价的确定：

重置全价=重置现价+运杂、安装费+其它合理费用

设备现价的取价依据：

通过向生产制造厂询价；

向《机电产品报价手册》的编纂机构“机械工业信息研究院机械工业出版社”询价；

查阅《机电产品报价手册》取得；

查阅《全国资产评估价格信息》取得；

查阅《机电设备评估价格信息》取得；

参考原设备合同价进行功能类比分析比较及市场行情调整确定；

电子类设备查询《史博泰手册》、《太平洋电脑网》取得；

对无法询价及查阅到价格的设备，参照类似设备的现行市价经调整估算确定；

运杂、安装费的确定：

按《资产评估常用数据与参数手册》中的指标确定；或根据《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中，有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标，并按设备类别予以确定。

其它合理费用：主要是指资金成本，对建设周期长、价值量大的设备，按建设周期及付款方式计算其资金成本；对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

(2) 成新率的确定：

①对价值量较大的重点、关键设备成新率的确定：在年限法理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终合理确定设备的综合成新率，计算公式：

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数 K}$$

其中：

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

$$\text{调整系数 K} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \text{ 等，即：}$$

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6$$

各类调整因素主要系设备的原始制造质量、设备的运行状态及故障频率、维护保养（包括大修理等）情况、设备的利用率、设备的环境状况等。

②对价值量较小的一般设备及电子类设备，直接采用使用年限法确定成新率，计算公式：

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

尚可使用年限依据评估专业人员的丰富经验，结合设备的实际运行状态确定。

7、无形资产-特许经营权

对于特许经营权，采用了多期超额收益法进行评估，主要步骤如下：

- (1) 确定业特许经营权的经济寿命期；
- (2) 预测经济寿命期内现有特许经营权带来的销售收入；
- (3) 计算特许经营权收益贡献额；

$$\text{特许经营权收益贡献额} = \text{净利润} - \text{营运资金贡献额} - \text{长期资产贡献额}$$

- (4) 采用适当折现率将特许经营权收益贡献额折成现值；

(5) 将经济寿命期内特许经营权收益贡献额现值相加并加上税务摊销收益后确定特许经营权的评估值。

8、长期待摊费用：按尚存资产或权利的价值确定评估值。

9、递延所得税资产根据形成的原因及评估基准日后预计的可回收金额确定评估值。

10、负债根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及审核后的金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分五个阶段实施。

（一）接受委托阶段

2018年6月25日，天津国恒铁路控股股份有限公司启动项目，正式确定上海众华资产评估有限公司为本项目的评估机构，确定2018年6月30日为评估基准日。之后我公司与委托方签署了资产评估业务约定合同，明确了评估目的、评估范围和评估对象。

（二）前期准备阶段

上海众华资产评估有限公司成立了资产评估项目小组（以下简称评估小组），确定了该项目协调人和项目负责人，并根据被评估单位资产量大小、资产分布和资产价值特点，组建评估队伍。

项目负责人针对本项目的特点，为了保证评估质量，统一评估方法和参数，结合以往从事评估工作的经验和评估范围内不同类型企业资产的特点，拟定了《资产评估项目计划书》。

指导被评估单位清查资产并提供相关资料，以及填报资产清查评估明细表，检查核实资产和验证被评估单位提供的资料。

（三）开展资产核实和现场调查工作阶段

在企业如实申报资产并对委估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的全部资产和负债进行了全面清查，对企业财务、经营情况进行系统调查。现场调查工作时间为2018年8月20日至2018年9月25日。

资产清查过程如下：

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“资产评估清查明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报。

2、评估人員审查各类资产评估清查明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估清查明细表有无漏项，根据调查核实的资料，对资产评估清查明细表进行完善。

3、依据资产评估清查明细表，评估人員对申报的现金、存货和固定资产等实物资产进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

4、收集委估资产的产权归属证明文件、反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料，并对评估范围内的设备的产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

5、请企业有关业务人員协助对往来款、银行存款的函证。

现场调查工作如下：

评估人員通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈，对企业的经营业务进行调查，主要内容如下：

1、了解企业的资本结构、人員规模和结构、年收入额；

2、了解企业市场地位，企业在行业中的地位，主要客户、企业所占市场份额等；

3、了解企业主要资产状况（房地产状况、主要设备状况、无形资产状况等）；

4、了解企业债权、债务及回收情况；

5、了解企业历史年度收入、利润情况，分析收入、利润变化的主要原因；

- 6、了解企业未来年度的经营计划、投资计划等；
- 7、了解企业的税收及其他优惠政策；
- 8、了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况。

（四）评定估算、汇总阶段

2018年9月25日至2018年10月20日，基本完成了评估计算和与其他中介机构进行初步数据核对工作。评估人员根据本项目特点、各类资产特性和相关资料的收集程度选择适当的评估方法，通过搜集市场信息，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，开始评定估算、撰写说明与报告，在对初稿数据进行分析汇总的基础上提交项目负责人进行审核。

（五）内部审核和与委托人等进行沟通汇报，出具报告阶段

根据评估公司内部审核制度，由总师室对评估小组提交的评估报告、评估说明、评估明细表和工作底稿进行全面审核，并重点安排评估数据链接的稽核工作。在审核工作结束后，评估小组对评估报告进行修改完善，同时与委托人进行了沟通，最后经总经理审核后出具正式报告。

九、评估假设

评估人员根据资产评估相关准则的要求，认定以下假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

（一）一般假设与限制条件

1、公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件。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，以便对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。

2、继续使用假设：是指处于使用中的被评估单位资产在产权发生变动后，将按其现行用途及方式继续使用下去。

3、企业持续经营假设：是指被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

4、外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

5、假定被评估单位管理当局对企业经营负责地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估单位在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

6、没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

（二）特殊假设与限制条件

1、平陆黄河大天鹅生态文化度假区未来游客规模参照山西省投资咨询和发展规划院出具的《中兴黄河白天鹅生态文化有限公司大天鹅旅游景区基础设施建设项目可行性研究报告》中的相关数据进行预测。

2、平陆黄河大天鹅生态文化度假区未来投资规模参照山西省投资咨询和发展规划院出具的《中兴黄河白天鹅生态文化有限公司大天鹅旅游景区基础设施建设项目可行性研究报告》中的相关数据进行预测。

3、假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在所有重大方面基本一致。

4、收益的计算以会计年度为准，假定收支均发生在年中。

5、未来收益的预测基于现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

6、未来收益不考虑本次经济行为实施后可能产生的协同效应。

十、评估结论

(一) 资产基础法评估结果

1、总资产账面值为 133,889,224.57 元，评估值 777,124,016.53 元，增值 643,234,791.96 元，增值率为 480.42%。

2、总负债账面值为 95,380,904.18 元，评估值 95,380,904.18 元。无增减值。

3、净资产账面值为 38,508,320.39 元，评估值 681,743,112.35 元，增值 643,234,791.96 元，增值率为 1,670.38%。

经资产基础法评估，中兴黄河白天鹅生态文化有限公司于本次评估基准日股东全部权益价值评估值为大写人民币陆亿捌仟壹佰柒拾肆万叁仟壹佰壹拾贰元叁角伍分（RMB 681,743,112.35 元）。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 6 月 30 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面值	评估值	增减值	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	135.45	135.45	-	-
长期股权投资	96.00	107.98	11.98	12.48
固定资产	46.83	68.33	21.50	45.91
无形资产	-	64,290.00	64,290.00	-
长期待摊费用	12,980.64	12,980.64	-	-
递延所得税资产	130.01	130.01	-	-
资产总计	13,388.93	77,712.41	64,323.48	480.42
流动负债	9,538.09	9,538.09	-	-
负债总计	9,538.09	9,538.09	-	-
股权全部权益	3,850.83	68,174.31	64,323.48	1,670.38

评估结果详细情况见评估明细表。

(二) 经收益法评估，中兴黄河白天鹅生态文化有限公司于本次评

估基准日的股东全部权益价值评估值为大写人民币柒亿伍仟柒佰玖拾万元（RMB 75,790.00 万元）。

（三）评估结论

资产基础法和收益法评估结果存在差异，如下表：

单位：人民币万元

评估方法	账面净资产	评估值	增减额	增减率%
收益法	3,850.83	75,790.00	71,939.17	1,868.15
资产基础法	3,850.83	68,174.31	64,323.48	1,670.38
差异		7,615.69	7,615.69	

1、所依据信息资料的质量和可靠性分析

本次评估中的收益法中的盈利预测数据，主要是参照被评估企业提供的可行性研究报告、经营计划和未来年度《资产评估盈利预测申报明细表》，并结合企业前几年的盈利水平的实际情况进行分析形成的，企业前几年的财务数据均取自经审计后的会计报表，其基础数据的质量与可靠性较高。经核实，企业的财务数据可以作为未来收益分析预测的基础。其他收益法所需的技术指标数据均取自包括 Wind 资讯金融终端在内的网络专业数据载体。

2、不同评估方法得出的评估结果差异分析

采用资产基础法评估后的企业股东全部权益价值评估值为 68,174.31 万元，采用收益法评估后的企业股东全部权益价值评估值为 75,790.00 万元，两者之间差异为 7,615.69 万元。

本次评估中的资产基础法，主要是以企业评估基准日经审计的资产负债表为依据，在企业填列的评估基准日资产清查评估明细表的基础上，评估人员按各项填列的资产、负债进行单独评估后加和，得出企业价值。

企业全部资产是由单项资产构成，却不是单项资产的简单加总，而是经过企业有效配置后作为一项独立的具有获利能力的资产而存在的。

采用资产基础法评估，是根据单项资产加总的价格而定，是企业所拥有

的全部可确指的资产价值体现。

收益法是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义，收益法是从整体上考虑企业的价值，是综合考虑了企业人员、资产、组织管理等各方面因素后，对企业未来获得盈利的能力和发展潜力进行分析，通过对企业资产未来所能为投资者带来的收益进行折现来确定企业价值。

由于收益法评估结果综合反映了委估企业在管理、营销网络和品牌背景等因素的价值，是对委估经营性资产价值构成要素的综合反映，而资产基础法中反映的评估结果无法全部包括并量化如商誉等无形资产要素所体现的价值。综合考虑本次评估目的，选用收益法评估结果作为本次评估结论。

评估结论：采用收益法结果，中兴黄河白天鹅生态文化有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为：人民币柒亿伍仟柒佰玖拾万元（RMB75,790.00 万元）。

十一、特别事项说明

1、根据 2013 年 6 月 21 日平陆县人民政府与山西海博瑞丰实业有限责任公司签订的《平陆黄河大天鹅生态文化度假区开发建设项目协议书》，由山西海博瑞丰实业有限责任公司在平陆设立独立的项目公司（暨被评估单位）进行平陆白天鹅生态文化度假区的开发经营。协议书中并未明确经营权期限。本次评估根据被评估单位与平陆县经济开发区盘南村委会签订的土地流转协议中约定的土地租赁期限确定经营权期限。土地租赁期限至 2064 年 6 月 30 日止。

2、截止评估基准日被评估单位经营的中兴黄河白天鹅生态文化产业园景区处于建设阶段。本次评估预测参照了企业提供的可行性研究报告及经营计划中所列示的游客规模及投资规模数据。

3、2018年7月17日，中兴黄河白天鹅生态文化有限公司出资设立全资子公司运城市嘉禾绿源农业开发有限公司，注册资本1000万元，统一社会信用代码：91140829MA0K57NLXX，经营范围：动物饲养场：马、牛、羊、鸡、鸭、鹅养殖；文化旅游景区开发；食品经营：提供餐饮服务、预包装食品销售；提供住宿服务；提供垂钓、桃采摘服务。（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）。截止报告日，被评估单位尚未出资。

4、收益法预测以经审计的历史经营数据及行业类似企业财务数据进行预测，同时参考了被评估企业提供的盈利预测表和相关预测说明、未来年度发展规划等资料。被评估公司管理层对其提供的企业未来盈利预测所涉及的相关数据和资料的真实性、科学性和完整性，以及企业未来盈利预测的合理性和可实现性负责。本评估报告是在被评估企业提供的预测数据资料的基础上做出的。

5、评估人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

6、对评估对象可能存在的影响资产评估结果的有关瑕疵事项，在委托人和被评估单位未做特殊说明，而评估人员根据执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相应责任。

7、本评估结论与委估资产的账面价值存在增减变动，评估报告中没有考虑由此可能引起被评估单位有关纳税义务的变化对评估结论的影响。

8、评估基准日至本评估报告日之间，委托人即被评估单位未作特殊说明，且评估人员根据一般经验也未发现存在影响评估结论的期后重大事项。

9、评估结论中不考虑控股股权或少数股权因素产生的溢价或折价，也没有考虑流动性因素引起的折价。

10、评估人员没有发现其他可能影响评估结论，且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是，报告使用者应当不完全依赖本报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。

11、评估结果不等同于评估对象可实现的价格，评估结果不应当被认为是对于评估对象可实现价格的保证。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担。

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，评估人员不承担相关当事人决策的责任。本评估结论不应当被认为是对于评估对象可实现价格的保证。

(三) 如涉及国有资产或集体资产，本评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用。

(四) 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。

(五) 评估结论使用有效期为一年，自 2018 年 6 月 30 日至 2019 年 6 月 29 日。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，以评估结论作为交易价值参考依据，超过一年，需重新确定评估结论；

(六) 如果存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值

已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

(七) 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

本评估报告日为 2018 年 12 月 10 日。

谨此报告

上海众华资产评估有限公司

法定代表人：*



吴浩

资产评估师：



资产评估师：



2018 年 12 月 10 日

天津国恒铁路控股股份有限公司拟受让资产
所涉及的蔡挺辉、胡旭光共有的房地产市场价格
资产评估报告

天津国恒铁路控股股份有限公司
拟受让资产所涉及的蔡挺辉、胡旭光
共有的房地产市场价格
资产评估报告

沪众评报字〔2018〕第 0666 号

上海众华资产评估有限公司

二〇一八年十二月十日

评估报告目录

资产评估师声明.....	2
摘要.....	3
评估报告.....	5
一、 委托人、产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用者.....	5
二、 评估目的.....	6
三、 评估对象和评估范围.....	6
四、 价值类型及其定义.....	15
五、 评估基准日.....	15
六、 评估依据.....	17
七、 评估方法.....	18
八、 评估程序实施过程和情况.....	20
九、 评估假设.....	21
十、 评估结论.....	21
十一、 特别事项说明.....	22
十二、 评估报告使用限制.....	23
十三、 评估报告日.....	24
附件.....	24

资产评估师声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和個人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

天津国恒铁路控股股份有限公司拟受让资产所涉及的
蔡挺辉、胡旭光共有的房地产市场价格
评估报告

沪众评报字（2018）第 0666 号

摘要

一、委托人：天津国恒铁路控股股份有限公司

二、评估报告使用者：根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的委托人及国家法律、法规规定的报告使用者，为本评估报告的合法使用者。

三、产权持有人：蔡挺辉、胡旭光

四、评估目的：为天津国恒铁路控股股份有限公司拟受让资产的需要，提供蔡挺辉、胡旭光共有的房地产市场价格的专业意见。

五、评估基准日：2018 年 6 月 30 日

六、评估对象及评估范围：

评估对象为蔡挺辉、胡旭光共有的 218 套房地产。

评估范围为蔡挺辉、胡旭光共有的 218 套房地产，房地产均位于深圳市宝安区西乡大道西侧。

七、价值类型：市场价值

八、评估方法：本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，采用市场法进行了评估，评估结论依据收益法。

九、评估结论：经评估，蔡挺辉、胡旭光共有的房地产于本次评估基准日的市场价值评估值为：人民币肆亿捌仟贰佰壹拾捌万元（RMB48,218 万元）。

十、评估结论使用有效期：自 2018 年 6 月 30 日至 2019 年 6 月 29 日。

十一、对评估结论产生影响的特别事项：

详见资产评估报告“十一、特别事项说明”。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告正文。

上海众华资产评估有限公司

2018年12月10日





上海众华资产评估有限公司

Shanghai Zhonghua Assets Appraisal Co., Ltd

天津国恒铁路控股股份有限公司拟受让资产所涉及的

蔡挺辉、胡旭光共有的房地产市场价格

评估报告

沪众评报字（2018）第 0666 号

正文

天津国恒铁路控股股份有限公司：

上海众华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，采用市场法，按照必要的评估程序，对天津国恒铁路控股股份有限公司拟受让资产所涉及的蔡挺辉、胡旭光共有的房地产在 2018 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、委托人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者

（一） 委托人概况（暨被评估单位）

公司名称：天津国恒铁路控股股份有限公司（以下或简称：国恒铁路）

统一社会信用代码：911201161141216958

住 所： 天津空港物流加工区西三道 166 号 A3 区 224 室

法定代表人：邓小壮

注册资本：149377.1892 万人民币

公司类型： 股份有限公司(上市)

成立日期： 1995 年 04 月 30 日

营业期限： 1995 年 04 月 30 日至长期

经营范围：对铁路、房地产开发项目进行投资及投资咨询服务；建筑材料、金属材料、五金交电、化工产品（危险品及易制毒品除外）、机电产品（小轿车除外）、仪器仪表、日用百货的批发兼零售；货物及技术进出口（法律、行政法规另有规定的除外）；房屋租赁。（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）

产权持有人概况

1、蔡挺辉

身份证号：44252219600916405X

住址：广东省深圳市宝安区宝城创一路西 1 巷 92 号 2-514

2、胡旭光

身份证号：511113196702052717

住址：深圳市福田区福源大厦 2 栋 18A

（三）委托人与产权持有人的关系

本次评估项目委托人系产权持有人资产受让方。

（四）其他评估报告使用者

本评估报告的其他使用者为除与本经济行为相关的法律、法规规定的报告使用者外，无其他评估报告使用者。

二、评估目的

天津国恒铁路控股股份有限公司拟受让蔡挺辉、胡旭光共有的房地产，本次评估目的是对上述经济行为所涉及的蔡挺辉、胡旭光共有的房地产的市场价值提供专业意见，作为该经济行为的价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象为蔡挺辉、胡旭光共有的 218 套房地产。

（二）评估范围为蔡挺辉、胡旭光共有的 218 套房地产，房地产均

位于深圳市宝安区西乡大道西侧，具体详见下表：

序号	房产证编号	房地产名称	结构	用途	竣工日期	建筑面积
1	深房地字第 5000546000 号	大益广场 1 栋 B1	框架	商业金融业	2002/12/20	64.52
2	深房地字第 5000545999 号	大益广场 1 栋 B2	框架	商业金融业	2002/12/20	64.52
3	深房地字第 5000546002 号	大益广场 1 栋 B3	框架	商业金融业	2002/12/20	23.04
4	深房地字第 5000545984 号	大益广场 1 栋 B4	框架	商业金融业	2002/12/20	18.13
5	深房地字第 5000545985 号	大益广场 1 栋 B5	框架	商业金融业	2002/12/20	20.21
6	深房地字第 5000545986 号	大益广场 1 栋 B6	框架	商业金融业	2002/12/20	37.34
7	深房地字第 5000545987 号	大益广场 1 栋 B7	框架	商业金融业	2002/12/20	14.39
8	深房地字第 5000545988 号	大益广场 1 栋 B8	框架	商业金融业	2002/12/20	11.73
9	深房地字第 5000545989 号	大益广场 1 栋 B9	框架	商业金融业	2002/12/20	13.07
10	深房地字第 5000545990 号	大益广场 1 栋 B10	框架	商业金融业	2002/12/20	32.29
11	深房地字第 5000545991 号	大益广场 1 栋 B11	框架	商业金融业	2002/12/20	13.18
12	深房地字第 5000545992 号	大益广场 1 栋 B12	框架	商业金融业	2002/12/20	14.47
13	深房地字第 5000545994 号	大益广场 1 栋 B13	框架	商业金融业	2002/12/20	13.34
14	深房地字第 5000545995 号	大益广场 1 栋 B14	框架	商业金融业	2002/12/20	13.54
15	深房地字第 5000545996 号	大益广场 1 栋 B15	框架	商业金融业	2002/12/20	14.70
16	深房地字第 5000545997 号	大益广场 1 栋 B16	框架	商业金融业	2002/12/20	17.02
17	深房地字第 5000546033 号	大益广场 1 栋 B17	框架	商业金融业	2002/12/20	20.52
18	深房地字第 5000545621 号	大益广场 1 栋 B18	框架	商业金融业	2002/12/20	23.35
19	深房地字第 5000545619 号	大益广场 1 栋 B19	框架	商业金融业	2002/12/20	28.44
20	深房地字第 5000545617 号	大益广场 1 栋 B20	框架	商业金融业	2002/12/20	27.59
21	深房地字第 5000545616 号	大益广场 1 栋 B21	框架	商业金融业	2002/12/20	36.78
22	深房地字第 5000545922 号	大益广场 1 栋 B22	框架	商业金融业	2002/12/20	12.51
23	深房地字第 5000545919 号	大益广场 1 栋 B23	框架	商业金融业	2002/12/20	13.60
24	深房地字第 5000545916 号	大益广场 1 栋 B24	框架	商业金融业	2002/12/20	14.30
25	深房地字第 5000545914 号	大益广场 1 栋 B25	框架	商业金融业	2002/12/20	13.63
26	深房地字第 5000545912 号	大益广场 1 栋 B26	框架	商业金融业	2002/12/20	7.56
27	深房地字第 5000545907 号	大益广场 1 栋 B27	框架	商业金融业	2002/12/20	8.19
28	深房地字第 5000545903 号	大益广场 1 栋 B28	框架	商业金融业	2002/12/20	6.96
29	深房地字第 5000545895 号	大益广场 1 栋 B29	框架	商业金融业	2002/12/20	14.25
30	深房地字第 5000545890 号	大益广场 1 栋 B30	框架	商业金融业	2002/12/20	13.60
31	深房地字第 5000545613 号	大益广场 1 栋 B31	框架	商业金融业	2002/12/20	10.71
32	深房地字第 5000545612 号	大益广场 1 栋 B32	框架	商业金融业	2002/12/20	11.78
33	深房地字第 5000545607 号	大益广场 1 栋 B33	框架	商业金融业	2002/12/20	15.75
34	深房地字第 5000545605 号	大益广场 1 栋 B34	框架	商业金融业	2002/12/20	8.12
35	深房地字第 5000545603 号	大益广场 1 栋 B35	框架	商业金融业	2002/12/20	40.55

序号	房产证编号	房地产名称	结构	用途	竣工日期	建筑面积
36	深房地字第 5000545600 号	大益广场 1 栋 B36	框架	商业金融业	2002/12/20	42.71
37	深房地字第 5000545598 号	大益广场 1 栋 B37	框架	商业金融业	2002/12/20	29.84
38	深房地字第 5000545597 号	大益广场 1 栋 B38	框架	商业金融业	2002/12/20	28.32
39	深房地字第 5000546030 号	大益广场 1 栋 B39	框架	商业金融业	2002/12/20	20.92
40	深房地字第 5000546028 号	大益广场 1 栋 B40	框架	商业金融业	2002/12/20	26.47
41	深房地字第 5000546025 号	大益广场 1 栋 B41	框架	商业金融业	2002/12/20	14.97
42	深房地字第 5000546023 号	大益广场 1 栋 B42	框架	商业金融业	2002/12/20	19.54
43	深房地字第 5000546021 号	大益广场 1 栋 B43	框架	商业金融业	2002/12/20	20.79
44	深房地字第 5000546018 号	大益广场 1 栋 B44	框架	商业金融业	2002/12/20	20.79
45	深房地字第 5000545470 号	大益广场 1 栋 B45	框架	商业金融业	2002/12/20	29.86
46	深房地字第 5000545466 号	大益广场 1 栋 B46	框架	商业金融业	2002/12/20	29.45
47	深房地字第 5000545467 号	大益广场 1 栋 B47	框架	商业金融业	2002/12/20	40.55
48	深房地字第 5000545468 号	大益广场 1 栋 B48	框架	商业金融业	2002/12/20	29.51
49	深房地字第 5000545469 号	大益广场 1 栋 B49	框架	商业金融业	2002/12/20	28.72
50	深房地字第 5000546052 号	大益广场 1 栋 B50	框架	商业金融业	2002/12/20	20.03
51	深房地字第 5000546055 号	大益广场 1 栋 B51	框架	商业金融业	2002/12/20	19.16
52	深房地字第 5000546058 号	大益广场 1 栋 B52	框架	商业金融业	2002/12/20	20.76
53	深房地字第 5000546060 号	大益广场 1 栋 B53	框架	商业金融业	2002/12/20	23.33
54	深房地字第 5000546065 号	大益广场 1 栋 B54	框架	商业金融业	2002/12/20	23.89
55	深房地字第 5000545574 号	大益广场 1 栋 B55	框架	商业金融业	2002/12/20	19.16
56	深房地字第 5000545573 号	大益广场 1 栋 B56	框架	商业金融业	2002/12/20	20.03
57	深房地字第 5000545572 号	大益广场 1 栋 B57	框架	商业金融业	2002/12/20	28.70
58	深房地字第 5000545570 号	大益广场 1 栋 B58	框架		2002/12/20	29.51
59	深房地字第 5000546001 号	大益广场 1 栋 B59	框架	商业金融业	2002/12/20	25.15
60	深房地字第 5000546035 号	大益广场 1 栋 B60	框架	商业金融业	2002/12/20	22.44
61	深房地字第 5000546038 号	大益广场 1 栋 B61	框架	商业金融业	2002/12/20	14.74
62	深房地字第 5000545953 号	大益广场 1 栋 B62	框架	商业金融业	2002/12/20	35.62
63	深房地字第 5000545974 号	大益广场 1 栋 B63	框架	商业金融业	2002/12/20	49.56
64	深房地字第 5000545972 号	大益广场 1 栋 B64	框架	商业金融业	2002/12/20	34.59
65	深房地字第 5000545968 号	大益广场 1 栋 B65	框架	商业金融业	2002/12/20	38.45
66	深房地字第 5000545965 号	大益广场 1 栋 B66	框架	商业金融业	2002/12/20	32.68
67	深房地字第 5000545962 号	大益广场 1 栋 B67	框架	商业金融业	2002/12/20	29.11
68	深房地字第 5000545954 号	大益广场 1 栋 B68	框架	商业金融业	2002/12/20	46.12
69	深房地字第 5000545946 号	大益广场 1 栋 B69	框架	商业金融业	2002/12/20	41.73
70	深房地字第 5000545942 号	大益广场 1 栋 B70	框架	商业金融业	2002/12/20	27.59
71	深房地字第 5000545937 号	大益广场 1 栋 B71	框架	商业金融业	2002/12/20	26.34

序号	房产证编号	房地产名称	结构	用途	竣工日期	建筑面积
72	深房地字第 5000545934 号	大益广场 1 栋 B72	框架	商业金融业	2002/12/20	21.63
73	深房地字第 5000545931 号	大益广场 1 栋 B73	框架	商业金融业	2002/12/20	29.77
74	深房地字第 5000545926 号	大益广场 1 栋 B74	框架	商业金融业	2002/12/20	32.25
75	深房地字第 5000545924 号	大益广场 1 栋 B75	框架	商业金融业	2002/12/20	27.41
76	深房地字第 5000545976 号	大益广场 1 栋 B76	框架	商业金融业	2002/12/20	24.42
77	深房地字第 5000545978 号	大益广场 1 栋 B77	框架	商业金融业	2002/12/20	38.67
78	深房地字第 5000545979 号	大益广场 1 栋 B78	框架	商业金融业	2002/12/20	38.67
79	深房地字第 5000545981 号	大益广场 1 栋 B79	框架	商业金融业	2002/12/20	39.01
80	深房地字第 5000545982 号	大益广场 1 栋 B80	框架	商业金融业	2002/12/20	21.05
81	深房地字第 5000545983 号	大益广场 1 栋 B81	框架	商业金融业	2002/12/20	23.62
82	深房地字第 5000545961 号	大益广场 1 栋 B82	框架	商业金融业	2002/12/20	21.95
83	深房地字第 5000545964 号	大益广场 1 栋 B83	框架	商业金融业	2002/12/20	20.96
84	深房地字第 5000545831 号	大益广场 1 栋 B84	框架	商业金融业	2002/12/20	29.19
85	深房地字第 5000545826 号	大益广场 1 栋 B85	框架	商业金融业	2002/12/20	30.42
86	深房地字第 5000545821 号	大益广场 1 栋 B86	框架	商业金融业	2002/12/20	31.78
87	深房地字第 5000545817 号	大益广场 1 栋 B87	框架	商业金融业	2002/12/20	25.76
88	深房地字第 5000545811 号	大益广场 1 栋 B88	框架	商业金融业	2002/12/20	27.21
89	深房地字第 5000545967 号	大益广场 1 栋 B89	框架	商业金融业	2002/12/20	54.15
90	深房地字第 5000545969 号	大益广场 1 栋 B90	框架	商业金融业	2002/12/20	40.84
91	深房地字第 5000545947 号	大益广场 1 栋 B91	框架	商业金融业	2002/12/20	27.12
92	深房地字第 5000545960 号	大益广场 1 栋 B92	框架	商业金融业	2002/12/20	29.53
93	深房地字第 5000545993 号	大益广场 1 栋 B93	框架	商业金融业	2002/12/20	20.05
94	深房地字第 5000545998 号	大益广场 1 栋 B94	框架	商业金融业	2002/12/20	20.76
95	深房地字第 5000545465 号	大益广场 1 栋 B95	框架	商业金融业	2002/12/20	19.18
96	深房地字第 5000545473 号	大益广场 1 栋 B96	框架	商业金融业	2002/12/20	44.65
97	深房地字第 5000545472 号	大益广场 1 栋 B97	框架	商业金融业	2002/12/20	17.78
98	深房地字第 5000545471 号	大益广场 1 栋 B98	框架	商业金融业	2002/12/20	34.86
99	深房地字第 5000545624 号	大益广场 1 栋 B99	框架	商业金融业	2002/12/20	24.13
100	深房地字第 5000545622 号	大益广场 1 栋 B100	框架	商业金融业	2002/12/20	22.24
101	深房地字第 5000546004 号	大益广场 1 栋 B101	框架	商业金融业	2002/12/20	21.83
102	深房地字第 5000546007 号	大益广场 1 栋 B102	框架	商业金融业	2002/12/20	17.37
103	深房地字第 5000546009 号	大益广场 1 栋 B103	框架	商业金融业	2002/12/20	23.37
104	深房地字第 5000546013 号	大益广场 1 栋 B104	框架	商业金融业	2002/12/20	23.08
105	深房地字第 5000546015 号	大益广场 1 栋 B105	框架	商业金融业	2002/12/20	22.84
106	深房地字第 5000546040 号	大益广场 1 栋 B106	框架	商业金融业	2002/12/20	22.91
107	深房地字第 5000546043 号	大益广场 1 栋 B107	框架	商业金融业	2002/12/20	17.02

序号	房产证编号	房地产名称	结构	用途	竣工日期	建筑面积
108	深房地字第 5000546046 号	大益广场 1 栋 B108	框架	商业金融业	2002/12/20	21.39
109	深房地字第 5000546048 号	大益广场 1 栋 B109	框架	商业金融业	2002/12/20	21.79
110	深房地字第 5000546050 号	大益广场 1 栋 B110	框架	商业金融业	2002/12/20	23.66
111	深房地字第 5000545595 号	大益广场 1 栋 B111	框架	商业金融业	2002/12/20	10.68
112	深房地字第 5000545593 号	大益广场 1 栋 B112	框架	商业金融业	2002/12/20	10.71
113	深房地字第 5000545591 号	大益广场 1 栋 B113	框架	商业金融业	2002/12/20	10.71
114	深房地字第 5000545588 号	大益广场 1 栋 B114	框架	商业金融业	2002/12/20	10.46
115	深房地字第 5000545585 号	大益广场 1 栋 B115	框架	商业金融业	2002/12/20	10.44
116	深房地字第 5000545579 号	大益广场 1 栋商场 2	框架	商业金融业	2002/12/20	557.60
117	深房地字第 5000545740 号	大益广场 1 栋 A1	框架	商业金融业	2002/12/20	27.21
118	深房地字第 5000545739 号	大益广场 1 栋 A2	框架	商业金融业	2002/12/20	24.19
119	深房地字第 5000545738 号	大益广场 1 栋 A3	框架	商业金融业	2002/12/20	23.76
120	深房地字第 5000545760 号	大益广场 1 栋 A4	框架	商业金融业	2002/12/20	28.05
121	深房地字第 5000545761 号	大益广场 1 栋 A5	框架	商业金融业	2002/12/20	21.30
122	深房地字第 5000545762 号	大益广场 1 栋 A6	框架	商业金融业	2002/12/20	21.10
123	深房地字第 5000545763 号	大益广场 1 栋 A7	框架	商业金融业	2002/12/20	17.03
124	深房地字第 5000545764 号	大益广场 1 栋 A8	框架	商业金融业	2002/12/20	14.62
125	深房地字第 5000545765 号	大益广场 1 栋 A9	框架	商业金融业	2002/12/20	13.71
126	深房地字第 5000545766 号	大益广场 1 栋 A10	框架	商业金融业	2002/12/20	9.12
127	深房地字第 5000545767 号	大益广场 1 栋 A11	框架	商业金融业	2002/12/20	9.18
128	深房地字第 5000545768 号	大益广场 1 栋 A12	框架	商业金融业	2002/12/20	10.48
129	深房地字第 5000545769 号	大益广场 1 栋 A13	框架	商业金融业	2002/12/20	12.37
130	深房地字第 5000545770 号	大益广场 1 栋 A14	框架	商业金融业	2002/12/20	14.09
131	深房地字第 5000545771 号	大益广场 1 栋 A15	框架	商业金融业	2002/12/20	32.64
132	深房地字第 5000545772 号	大益广场 1 栋 A16	框架	商业金融业	2002/12/20	30.69
133	深房地字第 5000545773 号	大益广场 1 栋 A17	框架	商业金融业	2002/12/20	23.28
134	深房地字第 5000545774 号	大益广场 1 栋 A18	框架	商业金融业	2002/12/20	14.09
135	深房地字第 5000545776 号	大益广场 1 栋 A19	框架	商业金融业	2002/12/20	16.09
136	深房地字第 5000545777 号	大益广场 1 栋 A20	框架	商业金融业	2002/12/20	19.00
137	深房地字第 5000545779 号	大益广场 1 栋 A21	框架	商业金融业	2002/12/20	23.46
138	深房地字第 5000545781 号	大益广场 1 栋 A22	框架	商业金融业	2002/12/20	21.23
139	深房地字第 5000545782 号	大益广场 1 栋 A23	框架	商业金融业	2002/12/20	18.94
140	深房地字第 5000545939 号	大益广场 1 栋 A24	框架	商业金融业	2002/12/20	19.57
141	深房地字第 5000545783 号	大益广场 1 栋 A25	框架	商业金融业	2002/12/20	22.05
142	深房地字第 5000545784 号	大益广场 1 栋 A26	框架	商业金融业	2002/12/20	22.53
143	深房地字第 5000546003 号	大益广场 1 栋 A27	框架	商业金融业	2002/12/20	10.39

序号	房产证编号	房地产名称	结构	用途	竣工日期	建筑面积
144	深房地字第 5000546005 号	大益广场 1 栋 A28	框架	商业金融业	2002/12/20	29.67
145	深房地字第 5000546006 号	大益广场 1 栋 A29	框架	商业金融业	2002/12/20	30.30
146	深房地字第 5000546008 号	大益广场 1 栋 A30	框架	商业金融业	2002/12/20	28.42
147	深房地字第 5000546010 号	大益广场 1 栋 A31	框架	商业金融业	2002/12/20	28.39
148	深房地字第 5000546011 号	大益广场 1 栋 A32	框架	商业金融业	2002/12/20	25.39
149	深房地字第 5000546012 号	大益广场 1 栋 A33	框架	商业金融业	2002/12/20	20.44
150	深房地字第 5000546014 号	大益广场 1 栋 A34	框架	商业金融业	2002/12/20	19.60
151	深房地字第 5000546016 号	大益广场 1 栋 A35	框架	商业金融业	2002/12/20	18.28
152	深房地字第 5000546017 号	大益广场 1 栋 A36	框架	商业金融业	2002/12/20	23.12
153	深房地字第 5000545735 号	大益广场 1 栋 A37	框架	商业金融业	2002/12/20	19.37
154	深房地字第 5000545744 号	大益广场 1 栋 A38	框架	商业金融业	2002/12/20	14.44
155	深房地字第 5000545755 号	大益广场 1 栋 A39	框架	商业金融业	2002/12/20	14.41
156	深房地字第 5000545756 号	大益广场 1 栋 A40	框架	商业金融业	2002/12/20	32.87
157	深房地字第 5000545757 号	大益广场 1 栋 A41	框架	商业金融业	2002/12/20	37.99
158	深房地字第 5000545758 号	大益广场 1 栋 A42	框架	商业金融业	2002/12/20	28.08
159	深房地字第 5000545759 号	大益广场 1 栋 A43	框架	商业金融业	2002/12/20	21.69
160	深房地字第 5000546019 号	大益广场 1 栋 A44	框架	商业金融业	2002/12/20	27.39
161	深房地字第 5000545940 号	大益广场 1 栋 A45	框架	商业金融业	2002/12/20	28.08
162	深房地字第 5000546020 号	大益广场 1 栋 A46	框架	商业金融业	2002/12/20	40.03
163	深房地字第 5000546022 号	大益广场 1 栋 A47	框架	商业金融业	2002/12/20	17.82
164	深房地字第 5000546024 号	大益广场 1 栋 A48	框架	商业金融业	2002/12/20	16.19
165	深房地字第 5000545786 号	大益广场 1 栋 A49	框架	商业金融业	2002/12/20	18.60
166	深房地字第 5000545787 号	大益广场 1 栋 A50	框架	商业金融业	2002/12/20	20.32
167	深房地字第 5000545788 号	大益广场 1 栋 A51	框架	商业金融业	2002/12/20	14.03
168	深房地字第 5000545789 号	大益广场 1 栋 A52	框架	商业金融业	2002/12/20	14.53
169	深房地字第 5000545980 号	大益广场 1 栋 A53	框架	商业金融业	2002/12/20	13.23
170	深房地字第 5000545977 号	大益广场 1 栋 A54	框架	商业金融业	2002/12/20	16.96
171	深房地字第 5000545971 号	大益广场 1 栋 A55	框架	商业金融业	2002/12/20	18.71
172	深房地字第 5000545973 号	大益广场 1 栋 A56	框架	商业金融业	2002/12/20	21.24
173	深房地字第 5000545975 号	大益广场 1 栋 A57	框架	商业金融业	2002/12/20	23.78
174	深房地字第 5000545888 号	大益广场 1 栋 A58	框架	商业金融业	2002/12/20	25.92
175	深房地字第 5000545883 号	大益广场 1 栋 A59	框架	商业金融业	2002/12/20	28.23
176	深房地字第 5000545879 号	大益广场 1 栋 A60	框架	商业金融业	2002/12/20	27.23
177	深房地字第 5000545877 号	大益广场 1 栋 A61	框架	商业金融业	2002/12/20	30.30
178	深房地字第 5000545875 号	大益广场 1 栋 A62	框架	商业金融业	2002/12/20	39.03
179	深房地字第 5000545874 号	大益广场 1 栋 A63	框架	商业金融业	2002/12/20	21.73

序号	房产证编号	房地产名称	结构	用途	竣工日期	建筑面积
180	深房地字第 5000545871 号	大益广场 1 栋 A64	框架	商业金融业	2002/12/20	21.73
181	深房地字第 5000545851 号	大益广场 1 栋 A65	框架	商业金融业	2002/12/20	22.87
182	深房地字第 5000545846 号	大益广场 1 栋 A66	框架	商业金融业	2002/12/20	22.87
183	深房地字第 5000545843 号	大益广场 1 栋 A67	框架	商业金融业	2002/12/20	31.51
184	深房地字第 5000545839 号	大益广场 1 栋 A68	框架	商业金融业	2002/12/20	32.05
185	深房地字第 5000545878 号	大益广场 1 栋 A69	框架	商业金融业	2002/12/20	32.17
186	深房地字第 5000545866 号	大益广场 1 栋 A70	框架	商业金融业	2002/12/20	18.85
187	深房地字第 5000545861 号	大益广场 1 栋 A71	框架	商业金融业	2002/12/20	13.66
188	深房地字第 5000545943 号	大益广场 1 栋 A72	框架	商业金融业	2002/12/20	9.43
189	深房地字第 5000545859 号	大益广场 1 栋 A73	框架	商业金融业	2002/12/20	20.64
190	深房地字第 5000545841 号	大益广场 1 栋 A74	框架	商业金融业	2002/12/20	6.96
191	深房地字第 5000545913 号	大益广场 1 栋 A75	框架	商业金融业	2002/12/20	23.16
192	深房地字第 5000545911 号	大益广场 1 栋 A76	框架	商业金融业	2002/12/20	33.26
193	深房地字第 5000545908 号	大益广场 1 栋 A77	框架	商业金融业	2002/12/20	24.17
194	深房地字第 5000545905 号	大益广场 1 栋 A78	框架	商业金融业	2002/12/20	24.17
195	深房地字第 5000545933 号	大益广场 1 栋 A79	框架	商业金融业	2002/12/20	22.96
196	深房地字第 5000545930 号	大益广场 1 栋 A80	框架	商业金融业	2002/12/20	22.96
197	深房地字第 5000545928 号	大益广场 1 栋 A81	框架	商业金融业	2002/12/20	31.26
198	深房地字第 5000545925 号	大益广场 1 栋 A82	框架	商业金融业	2002/12/20	46.35
199	深房地字第 5000545923 号	大益广场 1 栋 A83	框架	商业金融业	2002/12/20	25.89
200	深房地字第 5000545921 号	大益广场 1 栋 A84	框架	商业金融业	2002/12/20	35.51
201	深房地字第 5000545920 号	大益广场 1 栋 A85	框架	商业金融业	2002/12/20	35.17
202	深房地字第 5000545917 号	大益广场 1 栋 A86	框架	商业金融业	2002/12/20	34.14
203	深房地字第 5000545915 号	大益广场 1 栋 A87	框架	商业金融业	2002/12/20	26.12
204	深房地字第 5000545936 号	大益广场 1 栋 A88	框架	商业金融业	2002/12/20	21.05
205	深房地字第 5000545945 号	大益广场 1 栋 A89	框架	商业金融业	2002/12/20	21.64
206	深房地字第 5000545948 号	大益广场 1 栋 A90	框架	商业金融业	2002/12/20	21.64
207	深房地字第 5000545950 号	大益广场 1 栋 A91	框架	商业金融业	2002/12/20	13.41
208	深房地字第 5000545952 号	大益广场 1 栋 A92	框架	商业金融业	2002/12/20	24.26
209	深房地字第 5000545955 号	大益广场 1 栋 A93	框架	商业金融业	2002/12/20	18.53
210	深房地字第 5000545958 号	大益广场 1 栋 A94	框架	商业金融业	2002/12/20	24.30
211	深房地字第 5000545902 号	大益广场 1 栋 A95	框架	商业金融业	2002/12/20	9.93
212	深房地字第 5000545898 号	大益广场 1 栋 A96	框架	商业金融业	2002/12/20	28.69
213	深房地字第 5000545897 号	大益广场 1 栋 A97	框架	商业金融业	2002/12/20	29.19
214	深房地字第 5000545894 号	大益广场 1 栋 A98	框架	商业金融业	2002/12/20	16.50
215	深房地字第 5000545891 号	大益广场 1 栋 A99	框架	商业金融业	2002/12/20	11.50

序号	房产证编号	房地产名称	结构	用途	竣工日期	建筑面积
216	深房地字第 5000545889 号	大益广场 1 栋 A100	框架	商业金融业	2002/12/20	10.89
217	深房地字第 5000545583 号	大益广场 1 栋专卖店	框架	商业金融业	2002/12/20	740.94
218	深房地字第 5000545575 号	大益广场 1 栋 3 层商场	框架	商业金融业	2002/12/20	2,210.09
合计						8,586.12

土地相关信息如下：

宗地号：A108-0017

宗地面积：20843.2 平方米

土地用途：商住混合用地

所在区：宝安

土地位置：宝安区西乡街道西乡大道西侧

使用年限：70 年，从 1995 年 11 月 18 日至 2065 年 11 月 17 日止。

（三）委估房地产概况

委估房地产系位于深圳市宝安区西乡大道西侧的大益广场 1 栋 1-3 层。

大益广场共 9 层，其中地上 8 层，地下 1 层，建筑结构为框架结构，于 2002 年 12 月 20 日竣工，使用性质为商业，东至西乡大道，北至共和工业路，南至宝安大道。

大益广场临地铁 1 号线“西乡”地铁站、11 号线“碧海湾”地铁站；且近“大益广场”公交站、“西乡盐田”公交站，有 323 路、610 路、718 路、B631 路、M511 路、M528 路等公交线路；近福永码头，大铲湾码头，交通便捷度较高；周边公共配套较完善，有西乡中学、深圳优智实验学校、西乡第二小学、龙腾社区幼儿园、深圳农村商业银行、平安银行、招商银行、工商银行、邮政储蓄银行、西乡人民医院、西乡邮电局、沃尔玛超市、宝安体育中区、西乡体育中心、碧海湾公园等配套；且距中粮鸿兴、明月花都、宝田雅苑、宝安碧海名园、兴华花园等物业底商较近，商业繁华度较高；临近盛辉大厦、乐怡大厦、满京华 SHOW 艺峦、

鸿任大厦、共同发展商业大厦等办公楼，商务氛围较好。

本次评估的房地产系大益广场 1 栋 1-3 层共 218 套商铺，建筑面积共计 8,586.12 平方米。大益广场 1-3 层均做商业用途，室内呈办公布局，委估房地产装修状况如下表：

公共部分装修状况		
装修情况	外 墙	玻璃幕墙
	公共走廊	内墙：乳胶漆；地面：瓷砖；天花：夹板造型吊顶
	评估对象内部装修状况	
	内 墙	乳胶漆
	楼地面	瓷砖
	门	不锈钢全玻门
	卫生间	每层设公用卫生间，地砖地面，瓷片到顶墙面，铝扣板吊顶
设施设备	水 电	暗设
	空 调	中央空调
	智能化系统	烟感报警、网络接线、监控系统等
其它配套		地下停车场
使用与维护	竣工年月	2002 年 12 月 20 日
	使用状况	出租作商业利用
	维护与保养	有正常的维护、使用状况良好
	物业管理	正常

大益广场 1 栋 3 层商场已经租赁给自然人雷金桥，租赁期限自 2017 年 7 月 8 日起至 2027 年 9 月 7 日止，月租金为 85 元/平方米，免租期 2 个月，租金每年递增 5%；其余房地产均租赁给深圳市好又多百货商业有限公司，租赁期限自 2013 年 6 月 1 日起至 2025 年 5 月 31 日止，月租金为 70 元/平方米，免租期 2 个月，租金每年递增 5%。

（四）委估房地产权属情况

截止评估基准日，委估房地产均设置了抵押，其中【深房地字第 5000545575 号】房地产抵押权人为浙商银行股份有限公司深圳分行，抵押期限自 2018 年 3 月 30 日起至 2019 年 3 月 30 日止；其余房地产抵押权人均为江苏银行股份有限公司深圳分行，抵押期限均自 2015 年 7 月 8

日起至 2023 年 7 月 7 日止。

经房地产产权调查，2018 年 12 月 4 日，周惠跃在宝安区人民法院申请财产保全，案号为（2018）粤 0306 执保 8949 号，查封了深房地字第 5000545575 号，大益广场 1 栋 3 层商场共计 2,210.09 平方米的房产。截止报告日产权持有人未接到法院正式的诉状与诉前保全执行通知书。

四、价值类型和定义

本评估结论的价值类型为市场价值。

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。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

五、评估基准日

评估基准日：2018 年 6 月 30 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

根据评估目的由委托人确定评估基准日。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服务。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共

和国主席令第 46 号)；

2、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中华人民共和国主席令第 7 号《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日)；

3、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第六十二号)；

4、其他有关的法律、法规和规章制度。

(二) 准则依据

1、资产评估准则——基本准则(财资〔2017〕43 号)；

2、资产评估职业道德准则——基本准则(中评协〔2017〕30 号)；

3、资产评估执业准则——资产评估报告(中评协〔2017〕32 号)；

4、资产评估执业准则——资产评估程序(中评协〔2017〕31 号)；

5、资产评估执业准则——资产评估委托合同(中评协〔2017〕33 号)；

6、资产评估执业准则——资产评估档案(中评协〔2017〕34 号)；

7、资产评估执业准则——不动产(中评协〔2017〕38 号)；

8、《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号)；

9、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号)；

10、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48 号)。

(三) 经济行为依据

1、《天津国恒铁路控股股份有限公司拟受让四家公司的股权和自然人持有的房地产产权之资产评估事宜委托函》；

2、资产评估委托合同。

(四) 权属依据

1、委托人营业执照；

2、产权持有人身份证；

- 3、委估资产评估申报明细表；
- 4、房地产权证；
- 5、与产权持有人资产的取得有关的各项合同、会计凭证、账册及其他有关资料；
- 6、其他权属证明资料。

(五) 取价及参考依据

- 1、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 2、与产权持有人资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 3、深圳房地产挂牌信息；
- 3、委托评估的各类资产评估明细表；
- 4、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 5、委托人及评估单位提供的其他与评估有关的资料；
- 6、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；
- 7、WIND 金融资讯终端；
- 8、委托人及产权持有人撰写的《企业关于进行资产评估的有关事项说明》；
- 9、评估人员现场勘察记录、市场询价和参数资料。

七、评估方法

1、房地产评估一般方法介绍

一般房地产评估方法有市场法、收益法、成本法等评估方法，

(1) 市场法：将评估对象与在评估时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

(2) 收益法：预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化

率将其折现到评估时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

(3) 成本法：求取评估对象在评估时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

2、评估方法的选用

委估房地产系位于深圳市宝安区的商铺，由于成本法求取的是房屋建筑物的重建价格，无法很好的反映委估房地产整体的价值，故不适宜采用成本法进行评估；由于收益法中个别参数受未来市场、政策环境等不确定因素的影响较大，并且目前房地产市场上存在租售价格倒挂现象，故也不宜采用收益法进行评估；由于深圳市近年来二手商业地产交易较为发达，有一个近趋完善的房地产交易市场，交易数据资料也较为公开，相关交易数据采集也较为容易，市场法所选取的案例均为近期挂牌价格，可以较为真实的反映评估对象的市场价格，因此本次评估采用市场法进行评估

3、选用的评估方法介绍

市场法

将评估对象与在评估时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

市场法计算公式为：

评估对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分五个阶段实施。

(一) 接受委托阶段

2018年6月25日，天津国恒铁路控股股份有限公司启动项目，正

式确定上海众华资产评估有限公司为本项目的评估机构，确定 2018 年 6 月 30 日为评估基准日。之后我公司与委托方签署了资产评估业务约定合同，明确了评估目的、评估范围和评估对象。

（二）前期准备阶段

上海众华资产评估有限公司成立了资产评估项目小组（以下简称评估小组），确定了该项目协调人和项目负责人，并根据产权持有人资产量大小、资产分布和资产价值特点，组建评估队伍。

项目负责人针对本项目的特点，为了保证评估质量，统一评估方法和参数，结合以往从事评估工作的经验和评估范围内不同类型企业资产的特点，拟定了《资产评估项目计划书》。

指导产权持有人清查资产并提供相关资料，以及填报资产清查评估明细表，检查核实资产和验证产权持有人提供的资料。

（三）开展资产核实和现场调查工作阶段

在企业如实申报资产并对委估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的全部资产进行了全面清查。现场调查工作时间为 2018 年 9 月 28 日至 2018 年 9 月 29 日。

资产清查及现场调查过程如下：

1、指导产权持有人在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估清查明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报。

2、评估人员审查各类资产评估清查明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估清查明细表有无漏项，根据调查核实的资料，对资产评估清查明细表进行完善。

3、依据资产评估清查明细表，评估人员对申报的实物资产进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

4、收集委估资产的产权归属证明文件、反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料，并对评估范围内的资产的产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请产权持有人核实。

（四）评定估算、汇总阶段

2018年9月30日至2018年10月20日，基本完成了评估计算和与其他中介机构进行初步数据核对工作。评估人员根据本项目特点、各类资产特性和相关资料的收集程度选择适当的评估方法，通过搜集市场信息，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，开始评定估算、撰写说明与报告，在对初稿数据进行分析汇总的基础上提交项目负责人进行审核。

（五）内部审核和与委托人等进行沟通汇报，出具报告阶段

根据评估公司内部审核制度，由总师室对评估小组提交的评估报告、评估说明、评估明细表和工作底稿进行全面审核，并重点安排评估数据链接的稽核工作。在审核工作结束后，评估小组对评估报告进行修改完善，同时与委托人进行了沟通，最后经总经理审核后出具正式报告。

九、评估假设

评估人员根据资产评估相关准则的要求，认定以下假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

1、公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件。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，以便对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

2、继续使用假设：是指处于使用中的被评估资产在产权发生变动后，将按其现行用途及方式继续使用下去。

3、最高最佳使用假设：是指在法律上许可、技术上可能、经济上可

行的前提下，能使被评估资产对象的价值达到最大化的一种最合理使用方式。

4、外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

5、假定产权持有者管理当局对企业经营负责任地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。产权持有者在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

6、没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

十、评估结论

评估结论：经评估，蔡挺辉、胡旭光共有的房地产于本次评估基准日的市场价值评估值为：人民币肆亿捌仟贰佰壹拾捌万元（RMB48,218万元）。

十一、特别事项说明

1、截止评估基准日，委估房地产均设置了抵押，其中【深房地字第5000545575号】房地产抵押权人为浙商银行股份有限公司深圳分行，抵押期限自2018年3月30日起至2019年3月30日止；其余房地产抵押权人均为江苏银行股份有限公司深圳分行，抵押期限均自2015年7月8日至2023年7月7日止。

2、期后事项

经房地产产权调查，2018年12月4日，周惠跃在宝安区人民法院申请财产保全，案号为（2018）粤0306执保8949号，查封了深房地字第5000545575号，大益广场1栋3层商场共计2,210.09平方米的房产。截止报告日产权持有人未接到法院正式的诉状与诉前保全执行通知书。

3、本次评估未考虑委估资产可能涉及的应付未付债务、或有负债对评估结果的影响，委估资产的评估价值为完全权利下的市场价值。

4、本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

5、本评估报告是在委托方及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；资产评估师的责任是对评估对象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。

6、本评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

7、委托人及相关当事人对所提供的评估对象所涉及资产法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象所涉及资产法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

以上特别事项提请报告使用者予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担。

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，评估人员不承担相关当事人决策的责任。本评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）如涉及国有资产或集体资产，本评估报告未经核准或者备案，

评估结论不得被使用。

(四) 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。

(五) 评估结论使用有效期为一年, 自 2018 年 6 月 30 日至 2019 年 6 月 29 日。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时, 以评估结论作为交易价值参考依据, 超过一年, 需重新确定评估结论;

(六) 如果存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项, 不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化, 应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整; 若资产价格标准发生重大变化, 并对资产评估价值已经产生明显影响时, 委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

(七) 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

本评估报告日为 2018 年 12 月 10 日。

谨此报告

上海众华资产评估有限公司

法定代表人:



资产评估师:



资产评估师:



2018 年 12 月 10 日

天津国恒铁路控股股份有限公司拟受让股权所涉及的
湖南港泰渔业有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

天津国恒铁路控股股份有限公司
拟受让股权涉及的湖南港泰渔业有限公司
股东全部权益价值资产评估报告

沪众评报字〔2018〕第 0663 号

上海众华资产评估有限公司

二〇一八年十二月十日

评估报告目录

资产评估师声明.....	2
摘要.....	3
评估报告.....	5
一、 委托人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者.....	5
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.....	13
五、 评估基准日.....	13
六、 评估依据.....	13
七、 评估方法.....	15
八、 评估程序实施过程和情况.....	22
九、 评估假设.....	24
十、 评估结论.....	26
十一、 特别事项说明.....	28
十二、 评估报告使用限制.....	30
十三、 评估报告日.....	31
附件.....	32

资产评估师声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

**天津国恒铁路控股股份有限公司拟受让股权
涉及的湖南港泰渔业有限公司股东全部权益价值
资产评估报告**

沪众评报字（2018）第 0663 号

摘 要

一、委托人：天津国恒铁路控股股份有限公司

二、评估报告使用者：根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的委托人及国家法律、法规规定的报告使用者，为本评估报告的合法使用者。

三、被评估单位：湖南港泰渔业有限公司

四、评估目的：天津国恒铁路控股股份有限公司拟受让湖南港泰渔业有限公司股权，本次评估目的是对上述经济行为所涉及的湖南港泰渔业有限公司的股东全部权益的市场价值提供专业意见，作为该经济行为的价值参考。

五、评估基准日：2018 年 9 月 30 日

六、评估对象及评估范围：

评估对象为湖南港泰渔业有限公司的股东全部权益价值；

评估范围为湖南港泰渔业有限公司于评估基准日经审计的全部资产及负债。

七、价值类型：市场价值

八、评估方法：本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，采用资产基础法和收益法进行了评估，评估结论依据收益法。

九、评估结论：采用收益法评估，湖南港泰渔业有限公司于本次评估基准日的

股东全部权益价值评估值为：人民币壹拾柒亿零伍佰柒拾万元(RMB 170,570 万元)。

十、评估结论使用有效期：自 2018 年 9 月 30 日至 2019 年 9 月 29 日。

十一、对评估结论产生影响的特别事项：

详见资产评估报告“十一、特别事项说明”。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告正文。

上海众华资产评估有限公司

2018 年 12 月 10 日



**天津国恒铁路控股股份有限公司拟受让股权
涉及的湖南港泰渔业有限公司股东全部权益价值
资产评估报告**

沪众评报字（2018）第 0663 号

正文

天津国恒铁路控股股份有限公司：

上海众华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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对天津国恒铁路控股股份有限公司拟受让股权所涉及的湖南港泰渔业有限公司的股东全部权益在 2018 年 9 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、委托人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者

（一）委托人概况

名称：天津国恒铁路控股股份有限公司

统一信用代码：911201161141216958

类型：股份有限公司(上市)

住所：天津空港物流加工区西三道 166 号 A3 区 224 室

法定代表人：邓小壮

注册资本：149377.1892 万人民币

成立日期：1995 年 04 月 30 日

营业期限：1995 年 04 月 30 日至长期

营业范围：对铁路、房地产开发项目进行投资及投资咨询服务；建筑材料、金属材料、五金交电、化工产品（危险品及易制毒品除外）、机电产品（小轿车除外）、仪器仪表、日用百货的批发兼零售；货物及技术进出口（法律、行政法规另有规定的除外）；房屋租赁。（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）

（二） 被评估单位概况

1、简介

名称：湖南港泰渔业有限公司

统一信用代码：91431222MA4LKJ7M9B

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：沅陵县沅陵镇滨江大道马路巷 39 号（从文广场后面）

法定代表人：余红英

注册资本：伍仟万元整

成立日期：2017 年 04 月 20 日

营业期限：长期

经营范围：水产品养殖、加工、销售；水产苗种生产；水产养殖技术推广服务；饲料加工；农业观光旅游；休闲农业项目开发经营。（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、历史沿革

湖南港泰渔业有限公司系由法人湖南中新大为实业有限公司和自然人余红英共同出资组建。于 2017 年 4 月 20 日经湖南省沅陵县食品药品监督管理局核准成立，成立时认缴注册资本为人民币 5000 万元，其中：湖南中新大为实业有限公司认缴出资人民币 4950 万元，占公司 99%的股权；余红英认缴出资人民币 50 万元，于 2027 年 12 月 30 日前缴足。成立时，公司股权结构如下：

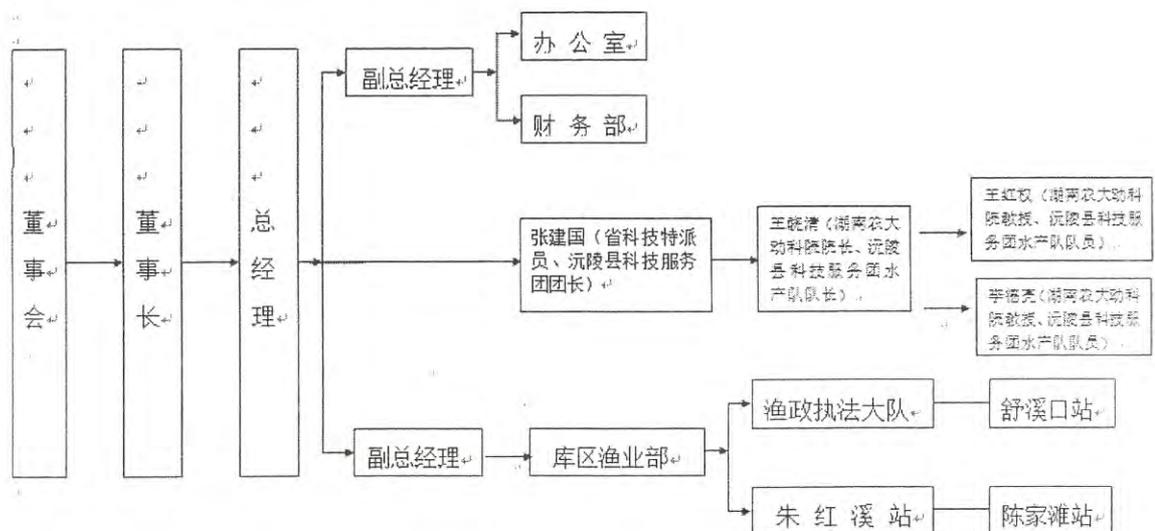
股东	认缴出资额（万元）	持股比例
湖南中新大为实业有限公司	4,950.00	99.00%
余红英	50.00	1.00%
合计	5,000.00	100.00%

2018年6月28日，经公司股东会决议和修改后的章程，同意原股东湖南中新大为实业有限公司和余红英分别将持有公司99%、1%的股权转让给湖南港泰投资控股集团有限公司，各双方签订股权转让协议，并办理相关工商手续。变更后公司股权结构如下：

股东	认缴出资额（万元）	持股比例
湖南港泰投资控股集团有限公司	5,000.00	100.00%
合计	5,000.00	100.00%

截止评估基准日，上述股权结构未发生改变。

3、公司组织架构



4、近年主要经营业绩

(1) 经营状况

湖南港泰渔业有限公司依托五强溪库区的经营权，主要经营业务为水产品养殖、加工、销售；水产苗种生产；水产养殖技术推广；饲料加工；农业观光旅游；休闲农业项目开发经营。现经营五强溪库区生态渔业产业园建设项目。

1) 养殖类型

(a) 网箱养殖：利用库区适宜设置网箱的水域发展网箱养殖。通过对库区考察和负载能力估测，五强溪水库网箱养鱼适宜的规模可达 20-50 万平方米，约合现有网箱 3-5 万口（每口 20m²）。网箱养殖以加工性能好的鱼类为主，如美国鲴、淡水鲈、罗非鱼、鮰鱼、中华倒刺鲃、塘鳢等，同时也还可开发养殖一些沅水特色种类，如湘华鲮等。如果按一般养殖水平的生产量 50Kg/m² 计算，网箱养殖总产量可达 1-2 万吨。此外，水库内还可设置 2-3 万口放养鳙鱼的网箱，可产鳙鱼 400-600 万 Kg。

(b) 网拦库汉（湾）养殖：利用库汉或库湾网拦养殖鳙、鲢等鱼类，以及养殖鱼种。五强溪水库可利用网拦养殖的库汉和库湾很多，这一类型可利用的水域约有 5 万亩。如果按照每亩 200Kg 产量计算，可实现产 1000 万 Kg。

(c) 大水面养殖：利用水库主要水域投放鳙、鲢为主的鱼种养殖。每年投放 800-1000 万尾规格 50-80g/尾的鲢、鳙鱼种，捕捞三龄以上商品鱼，大水面养殖稳定产量可达 600-800 万 Kg。

(d) 渔业增值：利用五强溪水库水域增值银鱼、青虾、鳊鱼、鮰鱼等名优水产品。水库增值银鱼可投放银鱼受精卵 8000 万粒，在三年内形成可商业捕捞群体，稳定捕捞产量每年约 200-300 吨。其它增值种类，可采取不同增值措施，实现产量 10000-14000 吨。

2) 建设内容

根据该生态渔业产业园建设规模及产品方案等，项目建设主要包括水产苗种繁育中心、水产食品加工厂、水产饲料加工厂、渔政渔港码头、库区生态渔业冷链物流中心、渔业研究中心、鱼类与鱼文化展示中心、公用及辅助工程等。

项目总用地为 1190 亩，其中水产苗种繁育中心占地 340 亩，饲料厂

占地 80 亩，水产食品加工厂占地 190 亩，渔政渔港码头占地 70 亩，渔业研究中心占地 60 亩，淡水鱼类及鱼文化展示中心占地 200 亩，库区生态渔业冷链物流中心 90 亩，辅助工程（员工生活及行政管理区）占地 160 亩。

(2) 近年来的财务状况及经营业绩

单位：人民币元

项目	2018 年 9 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产	2,210,178.06	1,438,171.55
非流动资产	15,053,738.79	-
资产总计	17,263,916.85	1,438,171.55
流动负债	18,160,839.04	1,496,500.00
非流动负债	-	-
负债合计	18,160,839.04	1,496,500.00
所有者权益	-896,922.19	-58,328.45

(3) 公司近年经营情况：

单位：人民币元

项目	2018 年 1-9 月	2017 年
一、营业收入	148,371.83	-
减：营业成本	148,028.57	-
营业税金及附加	-	-
销售费用	-	-
管理费用	769,959.82	270.00
财务费用	33,345.81	290.00
资产减值损失	35,631.37	57,768.45
二、营业利润	-838,593.74	-58,328.45
加：营业外收入	-	-
减：营业外支出	-	-
三、利润总额	-838,593.74	-58,328.45
减：所得税费用	-	-
四、净利润	-838,593.74	-58,328.45

上述数据摘自亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告，评估基准日的会计报表已经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具亚会 B 审字（2018）2389 号无保留意见审计报告。

5、目前企业执行的会计政策及税项

(1) 被评估单位执行财政部《企业会计准则》体系。

(2) 目前主要适用的税种与税率如下表：

税种	计税依据	税率
增值税	销项税抵扣进项税后的差额	3%
企业所得税	应纳税所得额	12.5%
城建税	应纳流转税税额	5%
教育费附加	应纳流转税税额	3%
地方教育税附加	应纳流转税税额	2%

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第八十六条（二）规定，公司从事海水养殖、内陆养殖所得，减半征收企业所得税。

（三）委托人与被评估单位的关系

本次评估项目委托人系被评估单位股权受让方。

（四）其他评估报告使用者

本评估报告的其他使用者为除与本经济行为相关的法律、法规规定的报告使用者外，无其他评估报告使用者。

二、评估目的

天津国恒铁路控股股份有限公司拟受让湖南港泰渔业有限公司股权，本次评估目的是对上述经济行为所涉及的湖南港泰渔业有限公司的股东全部权益的市场价值提供专业意见，作为该经济行为的价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象为湖南港泰渔业有限公司的股东全部权益价值；

（二）评估范围为湖南港泰渔业有限公司于评估基准日经审计的全部资产及负债，评估范围与经济行为涉及的范围一致。

单位：人民币元

项 目	账面金额（元）
流动资产	2,210,178.06
其中：货币资金	832.56
应收账款	75,470.85
预付账款	110,000.00
其他应收款	1,699,125.65

项 目	账面金额（元）
存货	324,749.00
非流动资产	15,053,738.79
其中：固定资产	107,598.75
无形资产	14,946,140.04
资产总额	17,263,916.85
流动负债	18,160,839.04
其中：应付职工薪酬	24,226.48
应交税费	5,144.56
其他应付款	18,131,468.00
负债总额	18,160,839.04
所有者权益	-896,922.19

本次纳入评估范围的全部资产和负债与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，评估基准日会计报表已经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具亚会 B 审字（2018）2389 号无保留意见审计报告。

（三）企业账外资产情况

企业无账外资产。

（四）评估范围内主要资产概况

1、流动资产（不含存货）

流动资产（不含存货）账面值为 1,885,429.06。其中：货币资金账面值为 832.56 元，占流动资产的比例为 0.04%。应收账款账面原值 79,443.00 元，应收账款坏账准备 3,972.15 元，应收账款净值 75,470.85 元，主要为应收港泰集团、畜牧局等公司的货款，占流动资产的比例为 3.41%。预付账款账面净值 110,000.00 元，为预付湖南华旅国盛规划设计院有限责任公司的设计费，占流动资产的比例为 4.98%；其他应收款账面原值 1,788,553.32 元，其他应收款坏账准备 89,427.67 元，其他应收款净值为 1,699,125.65 元，主要为湖南五溪渔业股份有限公司等公司的往来款、备用金、押金等，占流动资产的比例为 76.88%。

2、存货

存货—库存商品账面值 324,749.00 元，无存货跌价准备，为一批鱼苗。

3、固定资产

固定资产-设备类账面原值 109,380.00 元，账面净值 107,598.75 元。均为机器设备，共计 7 台/套，主要为泵船、生产船等机器设备。

4、无形资产—其他无形资产

被评估单位主要业务为经营五强溪库区生态渔业产业园项目，根据《沅陵县五强溪库区水域养殖经营权转让暨库区生态渔业产业园项目合同书》中的约定和《湘沅陵县府（淡）养证[2015]第 0001 号》水域滩涂养殖证规定的经营权期限，为 2015 年 1 月 25 日至 2065 年 1 月 25 日。

无形资产—其他无形资产为五强溪库区水域滩涂养殖权，原始入账价值 15,000,000.00 元，账面净值为 14,946,140.04 元。

水域滩涂养殖证编号：湘沅陵县府（淡）养证[2015]第 00001 号

水域滩涂养殖权人：湖南港泰渔业有限公司

水域、滩涂所有权性质：国家所有

水域、滩涂类型：淡水水域、滩涂

核准养殖方式：大水面放养、网箱

水域、滩涂位置坐落：湖南省怀化市沅陵县

核准水域、滩涂面积：17000.00 公顷

核准水域滩涂养殖权期限：2015 年 1 月 25 日至 2065 年 1 月 25 日

水域、滩涂地理坐标及四至范围：

东至 N28° 25' 22.56" E110° 28' 57.70" 岩屋潭电站大坝；

西至 N28° 37' 45.79" E110° 21' 0.59" 岩高滩电站大坝；

南至 N28° 13' 30.97" E110° 10' 58.13" 沅陵县与泸溪县交界点；

北至 N28° 46' 34.16" E110° 55' 28.42" 五强溪大坝。

5、负债

公司的负债为流动负债。流动负债包括应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。

四、价值类型和定义

本评估结论的价值类型为市场价值。

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。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

五、评估基准日

评估基准日：2018年9月30日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的由委托人确定评估基准日。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服务。

2、选择会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号）；

2、《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日中华人民共和国主席令第8号）；

3、财政部《企业会计准则》体系；

4、其他有关的法律、法规和规章制度。

（二）准则依据

1、资产评估准则——基本准则（财资〔2017〕43号）；

2、资产评估职业道德准则——基本准则（中评协〔2017〕30号）；

3、资产评估执业准则——资产评估报告（中评协〔2017〕32号）；

4、资产评估执业准则——资产评估程序（中评协〔2017〕31号）；

5、资产评估执业准则——资产评估委托合同（中评协〔2017〕33号）；

6、资产评估执业准则——资产评估档案（中评协〔2017〕34号）；

7、资产评估执业准则——企业价值（中评协〔2017〕36号）；

8、资产评估执业准则——无形资产（中评协〔2017〕37号）；

9、资产评估执业准则——机器设备（中评协〔2017〕39号）；

10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

12、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

（三）经济行为依据

1、《天津国恒铁路控股股份有限公司拟受让四家公司的股权和自然人持有的房地产产权之资产评估事宜委托函》；

2、资产评估委托合同。

（四）权属依据

1、委托人（被评估单位）营业执照；

2、委估资产评估申报明细表；

3、与被评估单位资产的取得有关的各项合同、会计凭证、账册及其他有关资料；

4、其他权属证明资料。

(五) 取价及参考依据

1、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）；

2、中国人民银行公布的存贷款利率；

3、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；

4、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2008年中华人民共和国国务院令 第538号）；

5、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2008年中华人民共和国财政部、国家税务总局令 第50号）；

6、《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）；

7、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；

8、委托评估的各类资产和负债评估明细表；

9、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；

10、委托人及评估单位提供的其他与评估有关的资料；

11、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；

12、WIND 金融资讯终端；

13、委托人及被评估单位撰写的《企业关于进行资产评估的有关事项说明》；

14、评估人员现场勘察记录、市场询价和参数资料。

七、评估方法

根据《资产评估准则——企业价值》的规定，企业价值评估通常采

用的评估方法有资产基础法、收益法和市场法三种基本方法。

企业价值评估中的资产基础法，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。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

根据《资产评估准则——企业价值》的规定，资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

鉴于目前国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大，难以获得足够的可比上市公司或可比交易案例，现阶段难以采用市场法进行评估。

企业价值是由各项有形资产和无形资产共同参与经营运作所形成的综合价值的反映。被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，因此本次评估适用资产基础法评估。

被评估单位主要业务为经营五强溪库区生态渔业产业园项目，目前属于项目建设期，尚未产生足够的收益。根据被评估单位提供的经营分析报告及其他资料，被评估单位未来将逐步实现稳定的收益。故本次评估适用收益法。

结合本次评估目的和被评估单位的实际状况，本次评估采用资产基

础法和收益法。

(一) 收益法模型及参数的选择

1、评估模型

收益途径采用股权自由现金流折现方法，估算企业的经营性资产的价值，加上企业基准日的其他非经营性或溢余性资产的价值，得到企业其股东全部权益价值。

股东全部权益价值=股权自由现金流量折现值+溢余资产价值+非经营性资产价值

股权自由现金流量折现值=明确的预测期期间股权自由现金流量现值+明确的预测期之后股权自由现金流量(终值)现值

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+r)^t} + \frac{F_t \times (1+g)}{r-g} \times \frac{1}{(1+r)^n}$$

式中：P-评估价值

F_t -未来第 t 个收益期的预期收益额

r-收益折现率

n-明确的预测期间

g-永续增长率

2、预测期

被评估单位 2017 年成立，被评估单位主要经营五强溪库区生态渔业产业园项目，生态渔业产业园业务可分为旅游业和渔业两大事业部。根据《沅陵县五强溪库区水域养殖经营权转让暨库区生态渔业产业园项目合同书》中的约定和《湘沅陵县府（淡）养证[2015]第 0001 号》水域滩涂养殖证规定的经营权期限，为 2015 年 1 月 25 日至 2065 年 1 月 25 日。因被评估单位业务的经营特点是投资大、周期长、回报慢，目前该项目尚处于建设期，预计建设完成后进入正常运营仍需要较长周期，因此本次明确的预测期确定为自 2018 年 10 月 1 日至 2032 年 12 月 31 日。

3、收益期

被评估单位拥有的特许经营权有明确的经营期限，故本次收益期按项目经营期限确定，自评估基准日至2064年12月31日。

4、股权自由现金流量

股权自由现金流量计算公式如下：

(预测期内每年) 股权自由现金流量=税后净利润+折旧及摊销-资本性支出-净营运资金变动+付息债务的增加(减少)
=营业收入-营业成本-营业税金及附加-营业费用-管理费用-财务费用-企业所得税+折旧及摊销-资本性支出-净营运资金变动+付息债务的增加(减少)

5、折现率

按照收益额与折现率协调配比的原则，本次评估收益额口径为股权自由现金流量，则折现率应选取权益资本成本(CAPM)为期望收益率。

● 权益资本成本按国际通常使用的CAPM模型进行求取，即：

$$K_e = R_{f1} + \beta_L \times (R_m - R_{f1}) + R_c$$

$$= R_{f1} + \beta_L \times MRP + R_c$$

式中： K_e ： 权益资本成本；

R_{f1} ： 目前的无风险利率；

β_L ： 权益的系统风险系数；

R_m ： 市场预期收益率；

MRP： 市场风险溢价；

R_c ： 企业特定风险调整系数。

(二) 资产基础法评估方法

1、货币资金：按清查核实后的账面值作为评估值。

2、各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数

额确定评估值。各种预付款项根据所能收回的相应货物或接受的劳务形成的资产或权利的价值确定评估值。

3、存货—消耗性生物资产、半成品：根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理费用确定评估值。对其中失效、变质、残损、报废、无用的，根据其可变现收回的净收益确定评估值。

4、各类减值准备评估为零。

5、固定资产—设备类的评估，采用成本法估。

(1) 成本法

成本法是指现时条件下重新构建一个与评估对象完全相同或基本类似的、全新状态的资产，并达到使用状态所需要的全部成本，减去已经发生的各类贬值，以确定委估资产价值的一种评估方法。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。

收益法是指通过对委估资产未来的预期收益，采用适宜的折现率折现，以确定评估对象价值的评估方法。

由于国内二手设备市场不发达，设备交易不活跃，难以获取可比的案例，故不适合采用市场法评估；再则因委估设备系整体用于企业经营，不具有单独获利能力，或获利能力无法量化，故不适合采用收益法评估；而设备重置成本的有关数据和信息来源较多，且因各类损耗造成的贬值也可以计量，故比较适合采用成本法。

综上所述，本次对设备的评估方法采用成本法。

计算公式为：

评估值=重置全价×成新率

(1)、重置全价的确定：

①国产设备重置全价的确定：

重置全价由评估基准日时点的现行市场价格和运杂、安装调试费及其它合理费用组成，一般均为更新重置价，即：

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{重置现价} + \text{运杂、安装调试费} + \text{其它合理费用} \\ &= \text{重置现价} \times (1 + \text{运杂安装费费率}) + \text{其它合理费用} \end{aligned}$$

根据 2008 年 11 月 10 日发布的《中华人民共和国国务院令 538 号》、自 2009 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国增值税暂行条例》之第八条规定：“纳税人购进货物或者接受应税劳务，支付或者负担的增值税额为进项税额，准予从销项税额中扣除。”

由于企业购入固定资产（除纳税人自用的应征消费税的车辆、游艇等消费类设备外）的增值税额可从销项税额中抵扣，故设备的重置全价应扣除增值税，即：

① 国产外购设备重置全价的确定：

$$\text{重置全价} = \text{重置现价} + \text{运杂、安装费} + \text{其它合理费用}$$

设备现价的取价依据：

通过向生产制造厂询价；

向《机电产品报价手册》的编纂机构“机械工业信息研究院机械工业出版社”询价；

查阅《机电产品报价手册》取得；

查阅《全国资产评估价格信息》取得；

查阅《机电设备评估价格信息》取得；

参考原设备合同价进行功能类比分析比较及市场行情调整确定；

电子类设备查询《史博泰手册》、《太平洋电脑网》取得；

对无法询价及查阅到价格的设备，参照类似设备的现行市价经调整估算确定；

运杂、安装费的确定：

按《资产评估常用数据与参数手册》中的指标确定；或根据《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中，有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标，并按设备类别予以确定。

其它合理费用：主要是指资金成本，对建设周期长、价值量大的设备，按建设周期及付款方式计算其资金成本；对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

(2) 成新率的确定：

①对价值量较大的重点、关键设备成新率的确定：在年限法理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终合理确定设备的综合成新率，计算公式：

综合成新率=理论成新率×调整系数K

其中：

理论成新率=尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限)×100%

调整系数K=K1×K2×K3×K4×K5×K6等，即：

综合成新率=理论成新率×K1×K2×K3×K4×K5×K6

各类调整因素主要系设备的原始制造质量、设备的运行状态及故障频率、维护保养（包括大修理等）情况、设备的利用率、设备的环境状况等。

②对价值量较小的一般设备及电子类设备，直接采用使用年限法确定成新率，计算公式：

成新率=尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限)×100%

尚可使用年限依据评估专业人员的丰富经验，结合设备的实际运行状态确定。

6、无形资产-特许经营权

对于特许经营权，采用了多期超额收益法进行评估，主要步骤如下：

- (1) 确定业特许经营权的经济寿命期；
- (2) 预测经济寿命期内现有特许经营权带来的销售收入；
- (3) 计算特许经营权收益贡献额；

特许经营权收益贡献额=净利润-营运资金贡献额-长期资产贡献额

- (4) 采用适当折现率将特许经营权收益贡献额折成现值；

(5) 将经济寿命期内特许经营权收益贡献额现值相加并加上税务摊销收益后确定特许经营权的评估值。

7、负债根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及审核后的金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分五个阶段实施。

(一) 接受委托阶段

2018年10月8日，天津国恒铁路控股股份有限公司启动股权捐赠和置换项目，正式确定上海众华资产评估有限公司为本项目的评估机构，确定2018年9月30日为评估基准日。之后我公司与委托方签署了资产评估业务约定合同，明确了评估目的、评估范围和评估对象。

(二) 前期准备阶段

上海众华资产评估有限公司成立了资产评估项目小组（以下简称评估小组），确定了该项目协调人和项目负责人，并根据被评估单位资产量大小、资产分布和资产价值特点，组建评估队伍。

项目负责人针对本项目的特点，为了保证评估质量，统一评估方法和参数，结合以往从事评估工作的经验和评估范围内不同类型企业资产的特点，拟定了《资产评估项目计划书》。

指导被评估单位清查资产并提供相关资料，以及填报资产清查评估明细表，检查核实资产和验证被评估单位提供的资料。

(三) 开展资产核实和现场调查工作阶段

在企业如实申报资产并对委估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的全部资产和负债进行了全面清查，对企业财务、经营情况进行系统调查。现场调查工作时间为 2018 年 10 月 9 日至 2018 年 11 月 15 日。

资产清查过程如下：

1、指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估清查明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报。

2、评估人员审查各类资产评估清查明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估清查明细表有无漏项，根据调查核实的资料，对资产评估清查明细表进行完善。

3、依据资产评估清查明细表，评估人员对申报的现金、存货和固定资产等实物资产进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

4、收集委估资产的产权归属证明文件、反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料，并对评估范围内的设备的产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

5、请企业有关业务人员协助对往来款、银行存款的函证。

现场调查工作如下：

评估人员通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈，对企业的经营业务进行调查，主要内容如下：

- 1、了解企业的资本结构、人员规模和结构、年收入额；
- 2、了解企业市场地位，企业在行业中的地位，主要客户、企业所占市场份额等；
- 3、了解企业主要资产状况（房地产状况、主要设备状况、无形资产

状况等)；

- 4、了解企业债权、债务及回收情况；
- 5、了解企业历史年度收入、利润情况，分析收入、利润变化的主要原因；
- 6、了解企业未来年度的经营计划、投资计划等；
- 7、了解企业的税收及其他优惠政策；
- 8、了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况。

(四) 评定估算、汇总阶段

2018年11月15日至2018年11月25日，基本完成了评估计算和与其他中介机构进行初步数据核对工作。评估人员根据本项目特点、各类资产特性和相关资料的收集程度选择适当的评估方法，通过搜集市场信息，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，开始评定估算、撰写说明与报告，在对初稿数据进行分析汇总的基础上提交项目负责人进行审核。

(五) 内部审核和与委托人等进行沟通汇报，出具报告阶段

根据评估公司内部审核制度，由总师室对评估小组提交的评估报告、评估说明、评估明细表和工作底稿进行全面审核，并重点安排评估数据链接的稽核工作。在审核工作结束后，评估小组对评估报告进行修改完善，同时与委托人进行了沟通，最后经总经理审核后出具正式报告。

九、评估假设

评估人员根据资产评估相关准则的要求，认定以下假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

(一) 一般假设与限制条件

1、公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件。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，以便对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。

2、继续使用假设：是指处于使用中的被评估单位资产在产权发生变动后，将按其现行用途及方式继续使用下去。

3、企业持续经营假设：是指被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

4、外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

5、假定被评估单位管理当局对企业经营负责地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估单位在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

6、没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

（二）特殊假设与限制条件

1、五强溪库区未来渔业收益和投资规模参照湖南农业大学动物科学技术学院出具的《五强溪库区现代渔业经营分析报告》中的相关数据进行预测。

2、五强溪库区未来旅业收益参照被评估单位预测为基础进行编制。

3、假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在所有重大方面基本一致。

4、收益的计算以会计年度为准，假定收支均发生在年中。

5、未来收益的预测基于现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

6、未来收益不考虑本次经济行为实施后可能产生的协同效应。

十、评估结论

(一) 资产基础法评估结果

1、总资产账面值为 17,263,916.85 元，评估值 1,445,518,358.06 元，增值 1,428,254,441.21 元，增值率为 8,273.06%。

2、总负债账面值为 18,160,839.04 元，评估值 18,160,839.04 元。无增减值。

3、净资产账面值为 -896,922.19 元，评估值 1,427,357,519.02 元，增值 1,428,254,441.21 元，增值率为 159,239.50%。

经资产基础法评估，湖南港泰渔业有限公司于本次评估基准日股东全部权益价值评估值为大写人民币壹拾肆亿贰仟柒佰叁拾伍万柒仟伍佰壹拾玖元零贰分（RMB 1,427,357,519.02 元）。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 9 月 30 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面值	评估值	增减值	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	221.02	221.02	-	-
固定资产	10.76	10.82	0.06	0.56
无形资产	1,494.61	144,320.00	142,825.39	9,556.03
资产总计	1,726.39	144,551.84	142,825.45	8,273.07
流动负债	1,816.08	1,816.08	-	-
负债总计	1,816.08	1,816.08	-	-
股权全部权益	-89.69	142,735.75	142,825.44	159,243.44

评估结果详细情况见评估明细表。

(二) 经收益法评估，湖南港泰渔业有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为大写人民币壹拾柒亿零伍佰柒拾万元

(RMB170,570 万元)。

(三) 评估结论

资产基础法和收益法评估结果存在差异，如下表：

单位：人民币万元

评估方法	账面净资产	评估值	增减额	增减率%
收益法	-89.69	170,570.00	170,659.69	190,277.28
资产基础法	-89.69	140,275.75	142,825.44	159,243.44
差异		27,834.25	27,834.25	

1、所依据信息资料的质量和可靠性分析

本次评估中的收益法中的盈利预测数据，主要是参照被评估企业提供的可行性研究报告及企业的经营计划和未来年度《资产评估盈利预测申报明细表》，并结合企业前几年的盈利水平的实际情况进行分析形成的，企业前几年的财务数据均取自经审计后的会计报表，其基础数据的质量与可靠性较高。经核实，企业的财务数据可以作为未来收益分析预测的基础。其他收益法所需的技术指标数据均取自包括 Wind 资讯金融终端在内的网络专业数据载体。

2、不同评估方法得出的评估结果差异分析

采用资产基础法评估后的企业股东全部权益价值评估值为 142,735.75 万元，采用收益法评估后的企业股东全部权益价值评估值为 170,570.00 万元，两者之间差异为 27,834.25 万元。

本次评估中的资产基础法，主要是以企业评估基准日经审计的资产负债表为依据，在企业填列的评估基准日资产清查评估明细表的基础上，评估人员按各项填列的资产、负债进行单独评估后加和，得出企业价值。

企业全部资产是由单项资产构成，却不是单项资产的简单加总，而是经过企业有效配置后作为一项独立的具有获利能力的资产而存在的。采用资产基础法评估，是根据单项资产加总的价格而定，是企业所拥有的全部可确指的资产价值体现。

收益法是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义，收益法是从整体上考虑企业的价值，是综合考虑了企业人员、资产、组织管理等各方面因素后，对企业未来获得盈利的能力和发展潜力进行分析，通过对企业资产未来所能为投资者带来的收益进行折现来确定企业价值。

由于收益法评估结果综合反映了委估企业在管理、营销网络和品牌背景等因素的价值，是对委估经营性资产价值构成要素的综合反映，而资产基础法中反映的评估结果无法全部包括并量化如商誉等无形资产要素所体现的价值。综合考虑本次评估目的，选用收益法评估结果作为本次评估结论。

评估结论：采用收益法评估，湖南港泰渔业有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为：人民币壹拾柒亿零伍佰柒拾万元（RMB170,570.00万元）。

评估增值原因：

湖南港泰渔业有限公司本次评估基准日账面净资产为-89.69万元，收益法增值额为170,659.69万元，增值率为190,277.28%。

收益法是从整体上考虑企业的价值，是综合考虑了企业人员、资产、组织管理等各方面因素后，对企业未来获得盈利的能力和发展潜力进行分析，通过对企业资产未来为投资者带来的收益进行折现来确定企业价值。

而收益法评估结果综合反映了委估企业在无形资产、管理、营销网络和品牌效应等因素的价值，是对其经营性资产价值构成要素的综合反映，故本次以收益法结果确定的评估值相较账面净资产有较大增值。

十一、特别事项说明

1、湖南中新大为实业有限公司（以下简称：中新大为）和沅陵县人民政府于2014年11月25日签署的《沅陵县五强溪库区水域养殖经营权转

让暨库区生态渔业产业园项目合同书》约定中新大为拥有沅陵县五强溪库区 50 年经营权。中新大为的控股股东湖南港泰投资控股集团于 2017 年出资设立子公司湖南港泰渔业有限公司（暨被评估单位）。中新大为于 2018 年 5 月 7 日通过董事会决议，将五强溪水域养殖经营管理权授予湖南港泰渔业有限公司。

2、2018 年 11 月 09 日，经公司股东会决议和修改后的章程，同意湖南港泰投资控股集团有限公司将其持有的公司 27.5% 的股权转让给深圳市中德福生态园林管理有限公司，10% 的股权转让给余红英，25% 的股权转让给肖烁颺，7.5% 的股权转让给余建湘。各双方签订股权转让协议，并办理相关工商手续。本次变更后，公司股权结构如下：

股东	认缴出资额（万元）	持股比例
湖南港泰投资控股集团有限公司	1,500.00	30.00%
深圳市中德福生态园林管理有限公司	1,375.00	27.50%
余红英	500.00	10.00%
肖烁颺	1,250.00	25.00%
余建湘	375.00	7.50%
合计	5,000.00	100.00%

3、由于委估船舶在内陆水域作业，评估人员根据被评估单位提供的资料及渔船作业情况进行勘察。

4、收益法预测以经审计的历史经营数据及行业类似企业财务数据进行预测，同时参考了被评估企业提供的盈利预测表和相关预测说明、未来年度发展规划等资料。被评估公司管理层对其提供的企业未来盈利预测所涉及的相关数据和资料的真实性、科学性和完整性，以及企业未来盈利预测的合理性和可实现性负责。本评估报告是在被评估企业提供的预测数据资料的基础上做出的。

5、评估人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不评估对象的法律权属作任何形式的保证。

6、对评估对象可能存在的影响资产评估结果的有关瑕疵事项，在委托人和被评估单位未做特殊说明，而评估人员根据执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相应责任。

7、本评估结论与委估资产的账面价值存在增减变动，评估报告中没有考虑由此可能引起被评估单位有关纳税义务的变化对评估结论的影响。

8、评估基准日至本评估报告日之间，委托人即被评估单位未作特殊说明，且评估人员根据一般经验也未发现存在影响评估结论的期后重大事项。

9、评估结论中不考虑控股股权或少数股权因素产生的溢价或折价，也没有考虑流动性因素引起的折价。

10、评估人员没有发现其他可能影响评估结论，且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是，报告使用者应当不完全依赖本报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。

11、评估结果不等同于评估对象可实现的价格，评估结果不应当被认为是对于评估对象可实现价格的保证。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担。

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，评估人员不承担相关当事人决策的责任。本评估结论不应该被认为是对于评估对象可实现价格的保证。

（三）如涉及国有资产或集体资产，本评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用。

(四) 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。

(五) 评估结论使用有效期为一年, 自 2018 年 9 月 30 日至 2019 年 9 月 29 日。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时, 以评估结论作为交易价值参考依据, 超过一年, 需重新确定评估结论;

(六) 如果存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项, 不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化, 应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整; 若资产价格标准发生重大变化, 并对资产评估价值已经产生明显影响时, 委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

(七) 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

本评估报告日为 2018 年 12 月 10 日。

谨此报告
上海众华资产评估有限公司

法定代表人: *

吴佳

资产评估师:



资产评估师:



2018 年 12 月 10 日



HG ZH

上海众华资产评估有限公司
Shanghai Zhonghua Assets Appraisal Co., Ltd

湖南欣景园林有限公司拟股权转让涉及的
股东全部权益价值
资产评估报告

沪众评报字（2018）第 0482 号

上海众华
骑

上海众华资产评估有限公司

2018年9月18日

评估报告目录

资产评估师声明.....	2
摘 要.....	3
正 文.....	5
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.....	5
二、评估目的.....	6
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型和定义.....	7
五、评估基准日.....	7
六、评估依据.....	7
七、评估方法.....	8
八、评估程序实施过程和情况.....	12
九、评估假设.....	13
十、评估结论.....	14
十一、特别事项说明.....	14
十二、评估报告使用限制说明.....	15
十三、评估报告日.....	16
附 件.....	17

—
资产
—

资产评估师声明

(一) 我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、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。

(二) 评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；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。

(三) 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。

(四) 在执行本次评估程序过程中，对资产的法律权属，评估师进行了必要的、独立的核实工作，但并不表示评估师对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。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。

(五) 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，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。资产评估师不承担相关当事人的决策责任。

湖南欣景园林有限公司
拟股权转让涉及的
股东全部权益价值评估报告

沪众评报字〔2018〕第 0482 号
摘要

一、委托方：湖南欣景园林有限公司

二、评估报告使用者：根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的委托方及国家法律、法规规定的报告使用者，为本评估报告的合法使用者。

三、被评估单位：湖南欣景园林有限公司。

四、评估目的：委托方拟股权转让，需要对湖南欣景园林有限公司企业价值进行评估，为委托方了解湖南欣景园林有限公司的投资价值提供价值参考。

五、评估基准日：2018 年 9 月 15 日

六、评估对象及评估范围：评估对象为湖南欣景园林有限公司的股东全部权益，评估范围为湖南欣景园林有限公司的全部资产和负债。

七、价值类型：投资价值

八、评估方法：本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，采用收益法和成本法进行了评估。

九、评估结论：经采用收益法和成本法评估，最终结果选择了收益法结果，评估结论为：湖南欣景园林有限公司的股东全部权益评估值为 7,548.52 万元。

十、评估结论使用有效期：自 2018 年 9 月 15 日至 2019 年 9 月 14 日。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告正文。

上海众华资产评估有限公司
2018年9月18日



湖南欣景园林有限公司拟股权转让涉及的 股东全部权益价值评估报告

沪众评报字（2018）第 0482 号

正文

湖南欣景园林有限公司：

上海众华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，采用收益法和成本法，按照必要的评估程序，对湖南欣景园林有限公司拟实施股权转让涉及的股东全部权益在 2018 年 9 月 15 日的投资价值进行了评估。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（被评估单位）概况

1、基本情况

公司名称：湖南欣景园林有限公司

统一社会信用代码：91431281MA4PWY514E

住 所：洪江市黔城镇开元大道新秀园 113 号门面

法定代表人：陈星锦

注册资本：壹仟万元整

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

成立日期：2018 年 9 月 6 日

营业期限：长期

经营范围：研究、开发、种植、销售园林植物；园林环境景观的设计、园林绿化工程和园林维护（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、公司概况

湖南欣景园林有限公司成立于 2018 年 9 月 6 日。主要经营园林植物的研究、开发、种植等。被评估单位自成立至评估基准日的名称、股权结构、经营范围等的变更情况

3、评估基准日资产负债状况

评估基准日资产、负债、所有者权益情况：

单位：万元

项目	金额
资产总额	1,000.99
负债总额	1.00
所有者权益	999.99

(二) 委托方与被评估单位的关系

委托方与被评估单位为同一家公司。

(三) 其他评估报告使用者

本评估报告的其他使用者为除与本经济行为相关的法律、法规规定的报告使用者外，无其他评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的为股权转让。

委托方拟股权转让，需要对湖南欣景园林有限公司企业价值进行评估，为委托方了解湖南欣景园林有限公司的投资价值提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象是股东全部权益，评估范围为评估对象涉及的湖南欣景园林有限公司的全部资产及负债，包括湖南欣景园林有限公司截止2018年9月15日资产负债表反映的流动资产、存货、固定资产及负债等，与委托方委托评估时的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，其在评估基准日的资产类型和账面金额列表如下：

资产类型	账面金额（元）
流动资产	10,009,886.67
其中：存货	9,880,000.00
固定资产	0
资产合计	10,009,886.67
负债合计	10,000.00

净资产	9,999,886.67
-----	--------------

资产负债的类型、账面金额明细情况详见资产清查评估明细表。

四、价值类型和定义

本次评估选取的价值类型为投资价值。

投资价值是指资产对于具有明确投资目标的特定投资者或某一类投资者所具有的价值。这概念将特定的资产与具有明确投资目标、标准的特定投资者或某一类投资者结合了起来。

五、评估基准日

(一) 本项目评估基准日是 2018 年 9 月 15 日；

(二) 确定本评估基准日经与委托方商定后确认，以使评估基准日尽可能地接近评估目的的实现日期。

六、评估依据

(一) 法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；
2. 《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六次会议修订)；
3. 《企业会计准则-基本准则》(财政部令第33号、财政部令第76号修订)；
4. 《企业会计准则-应用指南》(财会[2006]18号及其后颁布和修订的41项具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定)。

(二) 准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43号)；
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号)；
3. 《资产评估执业准则-资产评估程序》(中评协[2017]31号)；

4. 《资产评估执业准则-资产评估报告》(中评协[2017]32号);
5. 《资产评估执业准则-资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
6. 《资产评估执业准则-资产评估档案》(中评协[2017]34号);
7. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
8. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。
- 10.

(三) 经济行为依据

- 1、与委托方签订的资产评估业务委托合同。

(四) 权属依据

- 1、湖南欣景园林有限公司营业执照、验资报告、章程
- 2、各类交易合同及其他合同或协议

(五) 取价及参考依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社)
- 2、委托方和被评估单位提供的资产购销价格资料及其他资料
- 3、评估人员现场勘察记录、市场询价和参数资料

七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

这三种评估方法分别从资产途径、收益途径和市场途径分析和估算评估对象的价值。在评估中究竟选择哪种方法,主要考虑经济行为所对应的评估目的和确定的价值类型,综合企业的经营和资产情况、特点,以及委托方的要求和资料、参数的来源等因素,选用适用的评估方法。

(一) 评估方法适用性分析及选择

- 1、企业价值评估中的市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定评估对象价值的评估方法。

根据本次评估的企业特性，评估人员难以在公开市场上收集到与委估企业相类似的可比上市公司，且由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于搜集到足够的同类企业产权交易案例，无法在公开正常渠道获取上述影响交易价格的各项因素条件，也难以将各种因素量化成修正系数来对交易价格进行修正，所以采用市场比较法评估就存在评估技术上的缺陷，所以本次企业价值评估不宜采用市场法。

2、企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。它是根据企业未来预期收益，按适当的折现率将其换算成现值，并以此收益现值作为股东全部权益的评估价值。

经分析评估人员认为本次企业价值评估适宜采用收益法。

3、企业价值评估中的资产基础法，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。

考虑到被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，所以本次评估可以采用资产基础法。

综上所述，根据资产评估相关准则要求，本次评估充分考虑了评估目的、评估对象和范围的相关要求，评估人员通过对评估对象的现场勘查及其相关资料的收集和分析，最后确定评估方法为收益法和成本法。

（二）评估方法的具体应用

1、资产基础法

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值，得出企业股东权益价值的一种方法。

基本计算公式：股东全部权益评估值 = 各项资产评估价值之和 - 各项负债评估价值之和

资产基础法中各项资产及负债的评估方法及主要过程

（1）关于流动资产的评估

1) 对于货币资金的评估，评估人员通过对被评估单位评估基准日库存现金进行盘

点、对银行存款余额同评估基准日银行对账单核对并通过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) 对于存货，评估人员经现场盘点了解存货，被评估单位的存货为树木，经过分析和调查，对于存货，采用市场法进行评估。

(2) 关于 构筑物的评估

对于固定资产——构筑物，根据评估目的要求，针对评估对象具体情况，评估人员通过对评估对象的现场勘察及其相关资料的收集和分析，遵循房地产评估法规和规范，采用重置成本法评估。

计算公式：评估值=重置全价×综合成新率

其中：综合成新率=年限成新率*0.4+勘察成新率*0.6

(3) 关于流动负债的评估

关于负债，根据企业提供的各项目明细表，以核实后企业实际承担的负债确认评估值。

2、收益法

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

【一、企业自由现金流模型】

1. 计算模型

$$E = V - D \quad \text{公式一}$$

$$V = P + C_1 + C_2 + E' \quad \text{公式二}$$

上式中：

E：股东全部权益价值；

V：企业整体价值；

D：付息债务评估价值；

P：经营性资产评估价值；

C_1 ：溢余资产评估价值；

C_2 : 非经营性资产评估价值;

E' : (未在现金流中考虑的) 长期股权投资评估价值。

其中, 公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取:

$$P = \sum_{t=1}^n \left[R_t \times (1+r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值, 后半部分为永续期价值(终值)

公式三中:

R_t : 明确预测期的第 t 期的企业自由现金流

t : 明确预测期期数 1, 2, 3, ..., n ;

r : 折现率;

R_{n+1} : 永续期企业自由现金流;

g : 永续期的增长率, 本次评估 $g=0$;

n : 明确预测期第末年。

2. 模型中关键参数的确定

1) 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后, 向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为:

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用 \times (1 - 税率 T) - 资本性支出 - 营运资金变动。

2) 收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益, 根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等, 可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

本次评估采用永续年期作为收益期。其中, 第一阶段为 2018 年 10 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日, 在此阶段根据被评估企业的经营情况及经营计划, 收益状况处于变化中; 第二阶段 2023 年 1 月 1 日起为永续经营, 在此阶段被评估企业将保持稳定的盈利水平。

3) 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

4) 付息债务评估价值的确定

债务债务是包括企业的长短期借款，按其市场价值确定。

5) 溢余资产及非经营性资产(负债)评估价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一般指超额货币资金和交易性金融资产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。对该类资产单独进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分五个阶段实施。

（一）接受委托阶段

2018年9月10日，湖南欣景园林有限公司启动股权转让项目，正式确定上海众华资产评估有限公司为本项目的评估机构，确定2018年9月15日为评估基准日。之后我公司与委托方签署了资产评估业务约定合同，明确了评估目的、评估范围和评估对象。

（二）前期准备阶段

上海众华资产评估有限公司成立了资产评估项目小组（以下简称评估小组），确定了该项目协调人和项目负责人，并根据被评估单位资产量大小、资产分布和资产价值特点，组建评估队伍。

项目负责人针对本项目的特点，为了保证评估质量，统一评估方法和参数，结合以往从事评估工作的经验和评估范围内不同类型资产的特点，拟定了《资产评估项目计划书》。

指导被评估单位清查资产并提供相关资料，以及填报资产清查评估明细表，检查核实资产和验证被评估单位提供的资料。

（三）开展资产核实和现场调查工作阶段

在企业如实申报资产并对委估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的全部资产和负债进行了全面清查，对企业财务、经营情况进行系统调查。现场调

查工作时间为2018年9月17日至2018年9月18日。

资产清查过程如下：

- 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“资产评估清查明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报。
- 2、评估人員审查各类资产评估清查明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有關资料，检查资产评估清查明细表有无漏项，根据调查核实的资料，对资产评估清查明细表进行完善。
- 3、依据资产评估清查明细表，评估人員对申报的現金、存货和固定资产等实物资产进行抽查盘点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。
- 4、收集委估资产的产权归属证明文件等情况的文件资料，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。
- 5、请企业有关业务人員协助对銀行存款的函证。

（四）评定估算、汇总阶段

2018年9月18日，基本完成了评估计算。评估人員根据本項目特点、各类资产特性和相关资料的收集程度选择适当的评估方法，通过搜集市场信息，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，开始评定估算、撰写说明与报告，在对初稿数据进行分析汇总的基础上提交項目负责人进行审核。

（五）内部审核和与委托方等进行沟通汇报，出具报告阶段

根据评估公司内部审核制度，由总评估師对评估小组提交的评估报告、评估说明、评估明细表和工作底稿进行全面审核，并重点安排评估数据链接的稽核工作。在审核工作结束后，评估小组对评估报告进行修改完善，同时与委托方进行了沟通，最后经总经理审核后出具正式报告。

九、评估假设

评估人員根据资产评估相关准则的要求，认定以下假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人員将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

- (一) 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
- (二) 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有效价格为依据；
- (三) 假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化；
- (四) 假设评估对象在公开市场上进行交易，买卖双方在该市场都掌握了必要的市场信息，不因任何利益抬高或降低评估对象的真实价值；
- (五) 假设被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用；
- (六) 被评估单位和委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
- (七) 评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；
- (八) 本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，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；
- 当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

经采用收益法评估，湖南欣景园林有限公司的股东全部权益评估值为 7,548.52 万元。经采用成本法评估，湖南欣景园林有限公司的资产总额账面价值 1,000.99 万元，评估值 7,271.41 万元，评估增值 6,270.42 万元，增值率 626.42%；负债总额账面价值 1.00 万元，评估值 1.00 万元，评估增值 0 元；股东全部权益账面价值 999.99 万元，评估值 7,270.41 万元，评估增值 6,270.42 万元，增值率 627.05%。

经采用收益法和成本法评估，最终结果选择了收益法结果，评估结论为：湖南欣景园林有限公司的股东全部权益评估值为 7,548.52 万元。

十一、特别事项说明

(一) 在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

1、由于被评估单位固定资产中的构筑物之前的持有者为民营企业，其构筑物的付款凭证、决算资料等文件不齐全，无法确定其准确完工时间，根据评估人员了解及现场勘查，构筑物于 2003 年陆续建造而成，一般土建工程的建造期为 1 年，因此，建成年月取 2004 年 12 月 31 日。

2、由于被评估单位成立时间短，无法收集到历史经营数据，产成品评估过程中评估人员参照同行业福建省永安林业（集团）股份有限公司（股票代码：000663）2017 年度财务数据进行分析测算。

3、收益法的预测数据，是在假设原公司（湖南省培新园林开发有限责任公司）的所有经营业务全部转到新公司（湖南欣景园林有限公司）的前提下得出的，如果原公司不能实现承诺，则评估结论无效。

以上特别事项提请报告使用者注意。

（二）湖南欣景园林有限公司公司在提供资料时未作特殊说明的，而本评估机构的评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

（三）本评估机构及评估人员不对资产评估委托方和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、验资报告、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

（四）本评估报告未考虑评估增减值所引起的税负问题，委托方或被评估单位在使用本评估报告为评估目的服务时，应当考虑税负问题，并按照国家有关规定处理。

（五）本次资产评估是在独立、客观、公正的原则下作出的，本机构及参加评估人员与委托方、被评估单位确无任何特殊利益关系，评估人员在评估过程中，恪守职业规范，进行了公正评估。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应

按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，评估人员不承担相关当事人决策的责任。本评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(三) 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。

(四) 评估结论使用有效期为一年，自 2018 年 9 月 18 日至 2019 年 9 月 17 日。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，以评估结论作为交易价值参考依据，超过一年，需重新确定评估结论；

(五) 如果存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

(六) 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

本评估报告日为 2018 年 9 月 18 日。



中国资产评估师：



中国资产评估师：



2018 年 9 月 18 日

天津国恒铁路控股股份有限公司拟受让股权所涉及的
湖南雪峰山森林公园投资管理有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

**天津国恒铁路控股股份有限公司拟受让股权
涉及的湖南雪峰山森林公园投资管理有限公司
股东全部权益价值资产评估报告**

沪众评报字〔2018〕第 0662 号

上海众华资产评估有限公司

二〇一八年十二月十日

评估报告目录

资产评估师声明.....	2
摘要.....	3
评估报告.....	5
一、 委托人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者.....	5
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.....	15
五、 评估基准日.....	15
六、 评估依据.....	16
七、 评估方法.....	18
八、 评估程序实施过程和情况.....	25
九、 评估假设.....	28
十、 评估结论.....	29
十一、 特别事项说明.....	32
十二、 评估报告使用限制.....	33
十三、 评估报告日.....	34
附件.....	35

资产评估师声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

**天津国恒铁路控股股份有限公司拟受让股权涉及的
湖南雪峰山森林公园投资管理有限公司股东全部权益价值
资产评估报告**

沪众评报字（2018）第 0662 号

摘 要

一、委托人：天津国恒铁路控股股份有限公司

二、评估报告使用者：根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的委托人及国家法律、法规规定的报告使用者，为本评估报告的合法使用者。

三、被评估单位：湖南雪峰山森林公园投资管理有限公司

四、评估目的：天津国恒铁路控股股份有限公司拟受让湖南雪峰山森林公园投资管理有限公司股权，本次评估目的是对上述经济行为所涉及的湖南雪峰山森林公园投资管理有限公司的股东全部权益的市场价值提供专业意见，作为该经济行为的价值参考。

五、评估基准日：2018 年 6 月 30 日

六、评估对象及评估范围：

评估对象为湖南雪峰山森林公园投资管理有限公司的股东全部权益价值；

评估范围为湖南雪峰山森林公园投资管理有限公司于评估基准日经审计的全部资产及负债。

七、价值类型：市场价值

八、评估方法：本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，采用资产基础法和收益法进行了评估，评估结论依据收益法。

九、评估结论： 采用收益法评估结果，湖南雪峰山森林公园投资管理有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为：人民币叁拾陆亿零叁佰万元（RMB360,300 万元）。

十、评估结论使用有效期： 自 2018 年 6 月 30 日至 2019 年 6 月 29 日。

十一、对评估结论产生影响的特别事项：

详见资产评估报告“十一、特别事项说明”。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告正文。

上海众华资产评估有限公司
2018 年 12 月 10 日



**天津国恒铁路控股股份有限公司拟受让股权所涉及的
湖南雪峰山森林公园投资管理有限公司股东全部权益价值
资产评估报告**

沪众评报字（2018）第 0662 号

正文

天津国恒铁路控股股份有限公司：

上海众华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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对天津国恒铁路控股股份有限公司拟受让股权所涉及的湖南雪峰山森林公园投资管理有限公司的股东全部权益在 2018 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、委托人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者

（一）委托人概况

名称：天津国恒铁路控股股份有限公司

统一信用代码：911201161141216958

类型：股份有限公司(上市)

住所：天津空港物流加工区西三道 166 号 A3 区 224 室

法定代表人：邓小壮

注册资本：149377.1892 万人民币

成立日期：1995 年 04 月 30 日

营业期限：1995年04月30日至长期

营业范围：对铁路、房地产开发项目进行投资及投资咨询服务；建筑材料、金属材料、五金交电、化工产品（危险品及易制毒品除外）、机电产品（小轿车除外）、仪器仪表、日用百货的批发兼零售；货物及技术进出口（法律、行政法规另有规定的除外）；房屋租赁。（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）

（二） 被评估单位概况

1、简介

名称：湖南雪峰山森林公园投资管理有限公司

统一信用代码：914312813205937492

类型：有限责任公司

住所：湖南省洪江市安江镇柚园路（原财政局三楼）

法定代表人：郭孟仪

注册资本：壹亿零贰拾万叁仟壹佰壹拾贰元整

成立日期：2014年09月24日

营业期限：长期

经营范围：森林及生态园林规划管理；工程项目开发管理、投资管理、咨询服务；林业生态旅游及其它旅游项目开发经营；房地产项目开发；市政公园管理外包业务；农副产品生产经营；特种农业林木种植、特种动物畜牧养殖、销售、经营；货物进出口；仓储物流；农业科技项目投资管理；生态农业和林业综合开发；提供生态农业旅游观光服务；旅游商业贸易；会展服务；会议及文体活动策划；物业管理；文化及会展项目经营；商业管理及商务服务；农业技术引进、推广服务；矿泉水、功能性饮料、饮用天然矿泉水、饮用天然山泉水、天然饮用水、饮用纯净水、弱碱性水、天然果汁饮料、碳酸饮料、冷饮、旅游产品出售；停车收费；导游服务；餐

饮、住宿服务、森林公园管理服务；自有房屋租赁；会议及文体活动策划；园林绿化工程设计、施工和养护；农副产品生产、加工、销售；茶、中药材、树木、花卉、坚果种植、销售。（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）。

2、历史沿革

湖南雪峰山森林公园投资管理有限公司系由深圳德福基金管理有限公司出资设立，于2014年9月24日洪江市工商行政管理局注册登记，注册资本为人民币10,000万元。公司成立时，股权结构如下：

股东	认缴出资额（万元）	持股比例
深圳德福基金管理有限公司	10,000.00	100.00%
合计	10,000.00	100.00%

2015年10月26日，经公司股东会决议同意，原股东深圳德福基金管理有限公司将其持有公司100%的股权转让给深圳市中德福生态园林管理有限公司，双方签订股权转让协议，并办理相关工商手续。变更后，公司股权结构如下：

股东	认缴出资额（万元）	持股比例
深圳市中德福生态园林管理有限公司	10,000.00	100.00%
合计	10,000.00	100.00%

2017年12月22日，经公司股东会决议同意增加注册资本20.3112万元，由新股东新余市德弘永泰投资中心以货币形式增资20.3112万元，变更后，公司股权结构下：

股东	认缴出资额（万元）	持股比例
深圳市中德福生态园林管理有限公司	10,000.00	99.80%
新余市德弘永泰投资中心	20.31	0.20%
合计	10,020.31	100.00%

2017年12月28日，经公司股东会决议同意，股东深圳市中德福生态园林管理有限公司将其持有公司0.11%股权转让给深圳市联融达投资有限公司，双方签定股权转让协议，并办理相关工商手续。股权变更后，公司股权结构如下：

股东	认缴出资额（万元）	持股比例
----	-----------	------

深圳市中德福生态园林管理有限公司	9,989.31	99.69%
新余市德弘永泰投资中心	20.31	0.20%
深圳市联融达投资有限公司	10.69	0.11%
合计	10,020.31	100.00%

2018年4月23日，经公司股东会决议同意，股东深圳市中德福生态园林管理有限公司将其持有公司0.05%、1.00%、1.32%、6.27%的股权分别转让给新余市德弘永泰投资中心、广州华羽科技发展有限公司、湖南豪祥牧业有限公司和王明一，各方签订股权转让协议，并办理完相关工商手续。股权变更后，公司股权结构如下：

股东	认缴出资额（万元）	持股比例
深圳市中德福生态园林管理有限公司	9,124.25	91.06%
王明一	628.27	6.27%
湖南豪祥牧业有限公司	131.85	1.32%
广州华羽科技发展有限公司	100.20	1.00%
新余市德弘永泰投资中心	20.31	0.25%
深圳市联融达投资有限公司	10.69	0.11%
合计	10,020.31	100.00%

截止评估基准日，上述股权结构未发生变化。

3、近年主要经营业绩

(1) 经营状况

湖南雪峰山森林公园投资管理有限公司主要经营业务为景区开发与
管理；旅游商品销售。现经营雪峰山森林公园旅游景区建设项目。

项目地点：湖南洪江市雪峰山

经营权期限：40年（自2017年1月1日至2056年12月31日止）

雪峰山古称梅山，其地千里，南接邵阳、北到常德、西到怀化沅陵、东到益阳市和长沙宁乡县西部，雪峰山是其中的主峰地带，民国时期才以雪峰山之名取代梅山。雪峰山国家森林公园位于洪江市东部，位于洪江市东部雪峰山主峰腹地，处在“中华第一旅游走廊”黄金带上，为怀化市东南门户，地理位置为：东经110°21'10"~110°26'4"，北纬27°12'15"~27°22'45"。



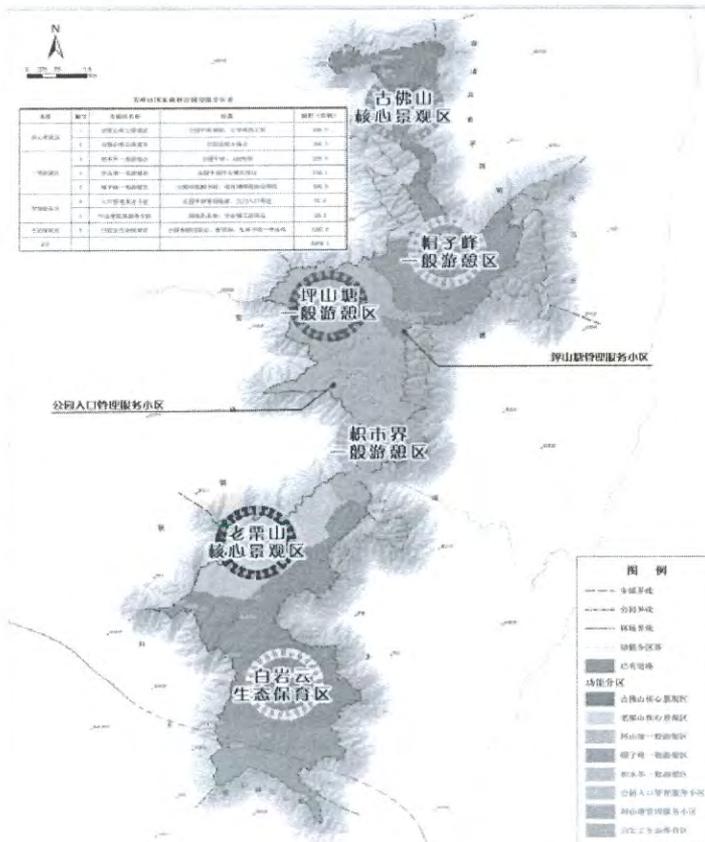
·雪峰山在全国的区位

·雪峰山在湖南省的区位

·雪峰山在怀化市的区位

森林公园范围：雪峰山国家森林公园南北长 18 公里，东西宽 5.6 公里，呈狭长带状，由南至北沿雪峰山主脉中段分布；东与洪江市塘湾镇、洗马乡交界，南接邵阳市洞口县江口镇，西面毗邻洪江市雪峰镇、铁山乡，北靠洪江市湾溪乡和溆浦县黄茅园镇。

森林公园面积：3478.1 公顷。本次规划的主要建设区位于坪山塘及帽子峰一般游憩区内，其范围约 762 公顷，占公园规划总面积 17.5%，规划区总建设用地面积约占总体规划建设面积 69.05 公顷的 85%，约 58.69 公顷。



(2) 近年来的财务状况及经营业绩

(合并口径) 单位: 人民币元

项目	2018年6月30日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产	2,405,909.66	7,871,601.33	511,733.73
非流动资产	156,202,661.79	112,067,036.06	46,533,878.08
资产总计	158,608,571.45	119,938,637.39	47,045,611.81
流动负债	143,519,618.93	115,498,946.40	52,537,534.60
非流动负债	143,333.33	-	-
负债合计	143,662,952.26	115,498,946.40	52,537,534.60
所有者权益	14,945,619.19	4,439,690.99	-5,491,922.79

(单体口径) 单位: 人民币元

项目	2018年6月30日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产	2,405,165.25	7,871,601.33	1,134,715.66
非流动资产	156,202,661.79	112,067,036.06	44,317,657.61
资产总计	158,607,827.04	119,938,637.39	45,452,373.27
流动负债	143,519,618.93	115,498,946.40	48,447,968.50
非流动负债	183,333.33	-	-
负债合计	143,702,952.26	115,498,946.40	48,447,968.50
所有者权益	14,944,874.78	4,439,690.99	-2,995,595.23

(3) 公司近年经营情况:

(合并口径) 单位: 人民币元

项目	2018年1-6月	2017年	2016年
一、营业收入	114,104.38	20,581.42	386,702.12
减: 营业成本	210,822.66	4,534.02	185,715.49
营业税金及附加	-	25.00	50,590.47
销售费用	226,757.00	288,610.00	84,748.00
管理费用	1,646,261.38	3,155,563.98	3,608,769.68
财务费用	1,880.73	203.53	1,550.06
资产减值损失	135,285.75	280,642.22	18,897.50
公允价值变动收益	-47,482.24	-153,143.00	-
投资收益	-621,671.96	2,982,137.03	-
二、营业利润	-2,776,057.34	-880,003.30	-3,563,569.08
加: 营业外收入	21,180.58	11,617.08	14,402.50
减: 营业外支出	-	-	35,200.00
三、利润总额	-2,754,876.76	-868,386.22	-3,584,366.58
减: 所得税费用	-	-	-
四、净利润	-2,754,876.76	-868,386.22	-3,584,366.58

(单体口径) 单位: 人民币元

项目	2018年1-6月	2017年	2016年
一、营业收入	114,104.38	20,581.42	31,640.00
减: 营业成本	210,822.66	4,534.02	11,305.00

项目	2018年1-6月	2017年	2016年
营业税金及附加	-	25.00	50,000.00
销售费用	226,757.00	280,890.00	57,829.00
管理费用	1,646,261.38	3,018,793.61	2,052,837.27
财务费用	1,125.19	215.44	454.59
资产减值损失	136,785.70	209,292.55	69,629.08
公允价值变动收益	-47,482.24	-153,143.00	-
投资收益	-621,671.96	276,981.34	-
二、营业利润	-2,776,801.75	-3,369,330.86	-2,210,414.94
加：营业外收入	21,180.58	4,617.08	30.00
减：营业外支出	-	-	3,200.00
三、利润总额	-2,755,621.17	-3,364,713.78	-2,213,584.94
减：所得税费用	-	-	-
四、净利润	-2,755,621.17	-3,364,713.78	-2,213,584.94

上述数据摘自中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告，评估基准日的会计报表已经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具中兴财光华审会字[2018]第 315033 号无保留意见审计报告。

4、目前企业执行的会计政策及税项

- (1) 被评估单位执行财政部《企业会计准则》体系。
- (2) 目前主要适用的税种与税率如下表：

税种	计税依据	税率
增值税	销项税抵扣进项税后的差额	3%
企业所得税	应纳税所得额	25%
城建税	应纳流转税税额	1%

根据《关于小微企业免征增值税有关问题的公告》（国家税务总局公告 2017 年第 52 号），本公司及子公司月销售额不超过 3 万元（按季缴纳 9 万元）的，享受小微企业暂免征收增值税优惠政策。

5、纳入合并范围的子公司

序号	公司名称	持股比例
1	洪江市德福农业开发有限公司	100%
2	洪江市德福旅游产品开发有限公司	100%
3	洪江市德福矿泉水有限公司	100%

(三) 委托人与被评估单位的关系

本次评估项目委托人系被评估单位股权受让方。

（四）其他评估报告使用者

本评估报告的其他使用者为除与本经济行为相关的法律、法规规定的报告使用者外，无其他评估报告使用者。

二、评估目的

天津国恒铁路控股股份有限公司拟受让湖南雪峰山森林公园投资管理有限公司股权，本次评估目的是对上述经济行为所涉及的湖南雪峰山森林公园投资管理有限公司的股东全部权益的市场价值提供专业意见，作为该经济行为的价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象为湖南雪峰山森林公园投资管理有限公司的股东全部权益价值；

（二）评估范围为湖南雪峰山森林公园投资管理有限公司于评估基准日经审计的全部资产及负债，评估范围与经济行为涉及的范围一致。

单位：人民币元

项 目	账面金额（元）
流动资产	2,405,165.25
其中：货币资金	246,080.80
交易性金融资产	124,440.00
预付账款	160,000.00
其他应收款	1,874,644.45
非流动资产	156,202,661.79
其中：固定资产	1,504,132.65
在建工程	154,650,246.39
无形资产	1,800.00
长期待摊费用	41,482.75
其他非流动资产	5,000.00
资产总额	158,607,827.04
流动负债	143,519,618.93
其中：应付账款	139,248,032.50
应付职工薪酬	171,401.44
应交税费	839.89
其他应付款	4,059,345.10
一年内到期的非流动负债	40,000.00
非流动负债	143,333.33

项 目	账面金额 (元)
其中：递延收益	143,333.33
负债总额	143,662,952.26
所有者权益	14,944,874.78

本次纳入评估范围的全部资产和负债与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致,评估基准日会计报表已经中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具中兴财光华审会字[2018]第 315033 号无保留意见审计报告。

(三) 企业账外资产情况

根据湖南省洪江市人民政府与湖南雪峰山森林公园投资管理有限公司签订的《湖南雪峰山国家森林公园旅游区生态资源与生态旅游合作开发经营合同》,洪江市人民政府将雪峰山国家森林公园旅游区开发与经营权独家授予湖南雪峰山森林公园投资管理有限公司,2014年7月30日至2016年12月31日为前期工作准备期。特许经营权期限为40年,自2017年1月1日起至2056年12月31日止。

(四) 评估范围内主要资产概况

1、流动资产

流动资产账面值为 2,405,165.25 元。其中:货币资金账面值为 246,080.80 元,占流动资产的比例为 10.23%。交易性金融资产—股票账面值 124,440.00 元,主要为公司持有的 34,000 股吴通控股(300292.SZ)股票投资,占流动资产的比例为 5.17%。预付账款账面净值 160,000.00 元,主要为预付北京中林资产评估有限公司、深圳市国林财务管理咨询有限公司等公司的预付款,占流动资产的比例为 6.65%。其他应收款账面原值 2,321,283.68 元,其他应收款坏账准备 446,639.23 元,其他应收款净值为 1,874,644.45 元,主要为湖南德福雪峰山漂流有限公司、湖南八面山森林公园投资管理有限公司等公司的往来款,占流动资产的比例为 77.94%。

2、长期股权投资

长期股权投资账面值 0.00 元，为公司对洪江市德福农业开发有限公司、洪江市德福矿泉水有限公司、洪江市德福旅游产品开发有限公司 100%股权投资。具体明细如下：

序号	被投资单位	持股比例	账面价值
1	洪江市德福农业开发有限公司	100.00%	0.00
2	洪江市德福矿泉水有限公司	100.00%	0.00
3	洪江市德福旅游产品开发有限公司	100.00%	0.00
	合计		0.00

注：洪江市德福农业开发有限公司、洪江市德福矿泉水有限公司、洪江市德福旅游产品开发有限公司注册资本分别为 7,000 万元、5,000 万元和 5,000 万元，截止评估基准日，被评估单位尚未对下属公司实缴。

3、固定资产

固定资产-设备类账面原值 1,904,529.22 元，账面净值 1,504,132.65 元。其中：机器设备账面原值 532,835.00 元，账面净值 490,652.22 元，共计 3 台/套，主要为造雪设备、VR 设备等机器设备。运输设备账面原值 811,477.22 元，账面净值 546,173.67 元，共计 6 辆，主要为各类观光车、轿车等。电子设备账面原值 560,217.00 元，账面净值 467,306.76 元，共计 861 台/套，主要为电脑、空调等办公设备。

4、在建工程

在建工程账面值 154,650,246.39 元，主要为雪峰山景点对应的建筑、大门、厕所、道路等配套建筑、园林和装修工程。截止评估基准日，所有工程均处于前期施工阶段。

5、无形资产—其他无形资产

无形资产—其他无形资产账面原值 3,000.00 元，账面净值为 1,800.00 元，为外购的金蝶财务软件。

6、长期待摊费用

长期待摊费用原始发生额 189,635.00 元，账面价值为 41,482.75 元，为装修费的摊余额。

7、其他非流动资产

其他非流动资产账面值 5,000.00 元，为公司预付给河南晋安机械厂的造雪机定金。

8、无形资产-特许经营权

湖南省洪江市人民政府与湖南雪峰山森林公园投资管理有限公司签订的《湖南雪峰山国家森林公园旅游区生态资源与生态旅游合作开发经营合同》，洪江市人民政府将雪峰山国家森林公园旅游区开发与经营权独家授予湖南雪峰山森林公园投资管理有限公司，特许经营权期限为 40 年，自 2017 年 1 月 1 日起至 2056 年 12 月 31 日止。

9、负债

公司的负债为流动负债和非流动负债，流动负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债。非流动负债包括递延收益。

四、价值类型和定义

本评估结论的价值类型为市场价值。

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。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的的服务而提出的评估意见。

五、评估基准日

评估基准日：2018年6月30日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的由委托人确定评估基准日。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服务。

2、选择会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号）

2、《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日中华人民共和国主席令第8号）

3、财政部《企业会计准则》体系；

4、其他有关的法律、法规和规章制度。

（二）准则依据

1、资产评估准则——基本准则（财资〔2017〕43号）；

2、资产评估职业道德准则——基本准则（中评协〔2017〕30号）；

3、资产评估执业准则——资产评估报告（中评协〔2017〕32号）；

4、资产评估执业准则——资产评估程序（中评协〔2017〕31号）；

5、资产评估执业准则——资产评估委托合同（中评协〔2017〕33号）；

6、资产评估执业准则——资产评估档案（中评协〔2017〕34号）；

7、资产评估执业准则——企业价值（中评协〔2017〕36号）；

8、资产评估执业准则——无形资产（中评协〔2017〕37号）；

- 9、资产评估执业准则——机器设备（中评协〔2017〕39号）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

（三）经济行为依据

- 1、《天津国恒铁路控股股份有限公司拟受让四家公司的股权和自然人持有的房地产产权之资产评估事宜委托函》；
- 2、资产评估委托合同。

（四）权属依据

- 1、委托人（被评估单位）营业执照；
- 2、委估资产评估申报明细表；
- 3、与被评估单位资产的取得有关的各项合同、会计凭证、账册及其他有关资料；
- 4、车辆行驶证；
- 5、其他权属证明资料。

（五）取价及参考依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）；
- 2、中国人民银行公布的存贷款利率；
- 3、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 4、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2008年中华人民共和国国务院令 第538号）；
- 5、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2008年中华人民共和国财政部、国家税务总局令 第50号）；
- 6、《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）；

7、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；

8、委托评估的各类资产和负债评估明细表；

10、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；

11、委托人及评估单位提供的其他与评估有关的资料；

12、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；

13、WIND 金融资讯终端；

14、委托人及被评估单位撰写的《企业关于进行资产评估的有关事项说明》；

15、评估人员现场勘察记录、市场询价和参数资料。

七、评估方法

根据《资产评估准则——企业价值》的规定，企业价值评估通常采用的评估方法有资产基础法、收益法和市场法三种基本方法。

企业价值评估中的资产基础法，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。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

根据《资产评估准则——企业价值》的规定，资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

鉴于目前国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业

在产品结构和主营业务构成方面差异较大，难以获得足够的可比上市公司或可比交易案例，现阶段难以采用市场法进行评估。

企业价值是由各项有形资产和无形资产共同参与经营运作所形成的综合价值的反映。被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，因此本次评估适用资产基础法评估。

被评估单位主要业务为经营湖南雪峰山森林公园景区，目前属于项目建设中，尚未产生足够的收益。根据国家林业局中南林业调查规划设计院出具的《湖南雪峰山国家森林公园总体规划》中的相关游客规模预测数据，被评估单位未来将逐步实现稳定的收益。本次评估适用收益法。

结合本次评估目的和被评估单位的实际状况，本次评估采用资产基础法和收益法。

（一）收益法模型及参数的选择

1、评估模型

收益途径采用股权自由现金流折现方法，估算企业的经营性资产的价值，加上企业基准日的其他非经营性或溢余性资产的价值，得到企业其股东全部权益价值。

股东全部权益价值= 股权自由现金流量折现值+溢余资产价值+非经营性资产价值

股权自由现金流量折现值=明确的预测期期间股权自由现金流量现值+明确的预测期之后股权自由现金流量(终值)现值

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+r)^t} + \frac{F_t \times (1+g)}{r-g} \times \frac{1}{(1+r)^n}$$

式中：P-评估价值

F_t -未来第t个收益期的预期收益额

r -收益折现率

n -明确的预测期间

g -永续增长率

2、预测期

被评估单位2014年成立，主要业务为经营雪峰山森林公园的旅游开发和管理。根据被评估单位与湖南省洪江市人民政府签订的《雪峰山国家森林公园旅游生态资源与生态旅游合作开发合同》，被评估单位拥有的雪峰山国家森林公园特许经营权期限为40年，即自2017年1月1日起至2056年12月31日止。旅游资产的经营特点是投资大、周期长、回报慢，前期需要资金投入建设、宣传，然后逐渐获得回报。目前该项目尚处于建设期，预计建设完成后进入正常运营仍需要较长周期，因此本次明确的预测期确定为2018年7月1日至2032年12月31日。

3、收益期

被评估单位拥有的特许经营权有明确的经营期限，故本次收益期按项目经营期限确定，自评估基准日至2056年12月31日。

4、股权自由现金流量

股权自由现金流量计算公式如下：

(预测期内每年) 股权自由现金流量=税后净利润+折旧及摊销-资本性支出-净营运资金变动+付息债务的增加(减少)

=营业收入-营业成本-营业税金及附加-营业费用-管理费用-财务费用-企业所得税+折旧及摊销-资本性支出-净营运资金变动+付息债务的增加(减少)

5、折现率

按照收益额与折现率协调配比的原则，本次评估收益额口径为股权自由现金流量，则折现率应选取权益资本成本(CAPM)为期望收益率。

●权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型进行求取，即：

$$K_e = R_{f1} + \beta_L \times (R_m - R_{f1}) + R_c$$

$$= R_{f1} + \beta_L \times MRP + R_c$$

式中： K_e ：权益资本成本；

R_{f1} ：目前的无风险利率；

β_L ：权益的系统风险系数；

R_m ：市场预期收益率；

MRP：市场风险溢价；

R_c ：企业特定风险调整系数。

（二）资产基础法评估方法

1、货币资金：按清查核实后的账面值作为评估值。

2、可供出售金融资产：企业可供出售金融资产为企业在 A 股二级市场购买的股票，通过核实企业用于购买股票的资金账户对账单，倒扎被评估单位在评估基准日持有的股票名称及股票数量，以核实后的账面值确定评估值。

3、各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。各种预付款项根据所能收回的相应货物或接受的劳务形成的资产或权利的价值确定评估值。

4、长期股权投资：对于被投资企业采用资产基础法进行单独评估，以评估基准日被投资企业净资产评估值及占被投资企业的股权比例计算确定评估值。

5、各类减值准备评估为零。

6、固定资产—设备类的评估，采用成本法估。

（1）成本法

成本法是指现时条件下重新构建一个与评估对象完全相同或基本类

似的、全新状态的资产，并达到使用状态所需要的全部成本，减去已经发生的各类贬值，以确定委估资产价值的一种评估方法。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。

收益法是指通过对委估资产未来的预期收益，采用适宜的折现率折现，以确定评估对象价值的评估方法。

由于国内二手设备市场不发达，设备交易不活跃，难以获取可比的案例，故不适合采用市场法评估；再则因委估设备系整体用于企业经营，不具有单独获利能力，或获利能力无法量化，故不适合采用收益法评估；而设备重置成本的有关数据和信息来源较多，且因各类损耗造成的贬值也可以计量，故比较适合采用成本法。

综上所述，本次对设备的评估方法采用成本法。

计算公式为：

评估值=重置全价×成新率

(1)、重置全价的确定：

①国产设备重置全价的确定：

重置全价由评估基准日时点的现行市场价格和运杂、安装调试费及其它合理费用组成，一般均为更新重置价，即：

重置全价=重置现价+运杂、安装调试费+其它合理费用

=重置现价×(1+运杂安装费费率)+其它合理费用

根据 2008 年 11 月 10 日发布的《中华人民共和国国务院令 538 号》、自 2009 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国增值税暂行条例》之第八条规定：“纳税人购进货物或者接受应税劳务，支付或者负担的增值税额为进项税额，准予从销项税额中扣除。”

由于企业购入固定资产（除纳税人自用的应征消费税的车辆、游艇

等消费类设备外)的增值税额可从销项税额中抵扣,故设备的重置全价应扣除增值税,即:

①国产外购设备重置全价的确定:

重置全价=重置现价+运杂、安装费+其它合理费用

设备现价的取价依据:

通过向生产制造厂询价;

向《机电产品报价手册》的编纂机构“机械工业信息研究院机械工业出版社”询价;

查阅《机电产品报价手册》取得;

查阅《全国资产评估价格信息》取得;

查阅《机电设备评估价格信息》取得;

参考原设备合同价进行功能类比分析比较及市场行情调整确定;

电子类设备查询《史博泰手册》、《太平洋电脑网》取得;

对无法询价及查阅到价格的设备,参照类似设备的现行市价经调整估算确定;

运杂、安装费的确定:

按《资产评估常用数据与参数手册》中的指标确定;或根据《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中,有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标,并按设备类别予以确定。

其它合理费用:主要是指资金成本,对建设周期长、价值量大的设备,按建设周期及付款方式计算其资金成本;对建设周期较短,价值量小的设备,其资金成本一般不计。

(2)成新率的确定:

①对价值量较大的重点、关键设备成新率的确定:在年限法理论成新率的基础上,再结合各类因素进行调整,最终合理确定设备的综合成

新率，计算公式：

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数 } K$$

其中：

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

调整系数 $K = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6$ 等，即：

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6$$

各类调整因素主要系设备的原始制造质量、设备的运行状态及故障频率、维护保养（包括大修理等）情况、设备的利用率、设备的环境状况等。

②对价值量较小的一般设备及电子类设备，直接采用使用年限法确定成新率，计算公式：

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

尚可使用年限依据评估专业人员的丰富经验，结合设备的实际运行状态确定。

7、在建工程

在建工程采用成本法进行评估。

按正常情况下评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确定重置成本，全部费用包括直接费用（含前期费用）、需计算的间接费用和其他费用、资金成本等。当明显存在较为严重的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值时，扣除各项贬值额，确定评估值。否则贬值额为零。

委估在建工程系正常施工建设，工程款项正常支付，开工时间距离评估基准日不超过一年时，将实际支付工程款项中的不合理费用剔除，再按照各类费用的价格变动幅度进行调整，确定在建工程评估值。

8、无形资产—其他无形资产，主要为企业外购软件系统，账面价

值系其摊余额，按市场法进行评估。

9、账面未记载的无形资产

账面未记录的无形资产为公司拥有的湖南雪峰山森林公园特许经营权。对于特许经营权，采用了多期超额收益法进行评估，主要估算步骤如下：

- (1) 确定业特许经营权的经济寿命期；
- (2) 预测经济寿命期内现有特许经营权带来的销售收入；
- (3) 计算特许经营权收益贡献额；

特许经营权收益贡献额=净利润-营运资金贡献额-长期资产贡献额

- (4) 采用适当折现率将特许经营权收益贡献额折成现值；

(5) 将经济寿命期内特许经营权收益贡献额现值相加并加上税务摊销收益后确定特许经营权的评估值。

10、长期待摊费用：按尚存资产或权利的价值确定评估值。

11、其他非流动资产：其他非流动资产为企业预付的设备款，预付款项根据所能收回的相应货物或接受的劳务形成的资产或权利的价值确定评估值。

12、负债根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及审核后的金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分五个阶段实施。

(一) 接受委托阶段

2018年6月25日，天津国恒铁路控股股份有限公司启动项目，正式确定上海众华资产评估有限公司为本项目的评估机构，确定2018年6月30日为评估基准日。之后我公司与委托方签署了资产评估业务约定合同，明确了评估目的、评估范围和评估对象。

(二) 前期准备阶段

上海众华资产评估有限公司成立了资产评估项目小组（以下简称评估小组），确定了该项目协调人和项目负责人，并根据被评估单位资产量大小、资产分布和资产价值特点，组建评估队伍。

项目负责人针对本项目的特点，为了保证评估质量，统一评估方法和参数，结合以往从事评估工作的经验和评估范围内不同类型企业资产的特点，拟定了《资产评估项目计划书》。

指导被评估单位清查资产并提供相关资料，以及填报资产清查评估明细表，检查核实资产和验证被评估单位提供的资料。

（三）开展资产核实和现场调查工作阶段

在企业如实申报资产并对委估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的全部资产和负债进行了全面清查，对企业财务、经营情况进行系统调查。现场调查工作时间为2018年8月20日至2018年9月25日。

资产清查过程如下：

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“资产评估清查明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报。

2、评估人员审查各类资产评估清查明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估清查明细表有无漏项，根据调查核实的资料，对资产评估清查明细表进行完善。

3、依据资产评估清查明细表，评估人员对申报的现金、存货和固定资产等实物资产进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

4、收集委估资产的产权归属证明文件、反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料，并对评估范围内的设备的产权资料进行查验，

对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

5、请企业有关业务人员协助对往来款、银行存款的函证。

现场调查工作如下：

评估人员通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈，对企业的经营业务进行调查，主要内容如下：

- 1、了解企业的资本结构、人员规模和结构、年收入额；
- 2、了解企业市场地位，企业在行业中的地位，主要客户、企业所占市场份额等；
- 3、了解企业主要资产状况（房地产状况、主要设备状况、无形资产状况等）；
- 4、了解企业债权、债务及回收情况；
- 5、了解企业历史年度收入、利润情况，分析收入、利润变化的主要原因；
- 6、了解企业未来年度的经营计划、投资计划等；
- 7、了解企业的税收及其他优惠政策；
- 8、了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况。

（四）评定估算、汇总阶段

2018年9月25日至2018年10月20日，基本完成了评估计算和与其他中介机构进行初步数据核对工作。评估人员根据本项目特点、各类资产特性和相关资料的收集程度选择适当的评估方法，通过搜集市场信息，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，开始评定估算、撰写说明与报告，在对初稿数据进行分析汇总的基础上提交项目负责人进行审核。

（五）内部审核和与委托人等进行沟通汇报，出具报告阶段

根据评估公司内部审核制度，由总师室对评估小组提交的评估报告、评估说明、评估明细表和工作底稿进行全面审核，并重点安排评估数据

链接的稽核工作。在审核工作结束后，评估小组对评估报告进行修改完善，同时与委托人进行了沟通，最后经总经理审核后出具正式报告。

九、评估假设

评估人员根据资产评估相关准则的要求，认定以下假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

（一）一般假设与限制条件

1、公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件。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，以便对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。

2、继续使用假设：是指处于使用中的被评估单位资产在产权发生变动后，将按其现行用途及方式继续使用下去。

3、企业持续经营假设：是指被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

4、外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

5、假定被评估单位管理当局对企业经营负责任地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估单位在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

6、没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

（二）特殊假设与限制条件

1、湖南雪峰山森林公园未来游客规模参照国家林业局中南林业调查规划设计院出具的《湖南雪峰山国家森林公园总体规划》中的相关数据进行预测。

2、湖南雪峰山森林公园未来投资规模参照国家林业局中南林业调查规划设计院出具的《湖南雪峰山国家森林公园总体规划》中的投资估算进行预测。

3、假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在所有重大方面基本一致。

4、收益的计算以会计年度为准，假定收支均发生在年中。

5、未来收益的预测基于现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

6、未来收益不考虑本次经济行为实施后可能产生的协同效应。

十、评估结论

(一) 资产基础法评估结果

1、总资产账面值为 158,607,827.04 元，评估值 3,437,507,318.80 元，增值 3,278,899,491.76 元，增值率为 2,067.30%。

2、总负债账面值为 143,662,952.26 元，评估值 143,662,952.26 元。无增减值。

3、净资产账面值为 14,944,874.78 元，评估值 3,293,844,366.54 元，增值 3,278,899,491.76 元，增值率为 21,939.96%。

经资产基础法评估，湖南雪峰山森林公园投资管理有限公司于本次评估基准日股东全部权益价值评估值为大写人民币叁拾贰亿玖仟叁佰捌拾肆万肆仟叁佰陆拾陆元伍角肆分（RMB3,293,844,366.54 元）。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 6 月 30 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面值	评估值	增减值	增减率%
-----	-----	-----	-----	------

	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	240.52	237.67	-2.85	-1.18
长期股权投资	-	2.92	2.92	-
固定资产	150.41	170.29	19.88	13.22
在建工程	15,465.02	15,465.02	-	-
无形资产	0.18	327,870.18	327,870.00	182,150,000.00
长期待摊费用	4.15	4.15	-	-
其他非流动资产	0.50	0.50	-	-
资产总计	15,860.78	343,750.73	327,889.95	2,067.30
流动负债	14,351.96	14,351.96	-	-
递延收益	14.33	14.33	-	-
负债总计	14,366.29	14,366.29	-	-
股权全部权益	1,494.49	329,384.44	327,889.95	21,939.92

评估结果详细情况见评估明细表。

(二) 经收益法评估，湖南雪峰山森林公园投资管理有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为大写人民币叁拾陆亿零叁佰万元（RMB360,300万元）。

(三) 评估结论

资产基础法和收益法评估结果存在差异，如下表：

单位：人民币万元

评估方法	账面净资产	评估值	增减额	增减率%
收益法	1,494.49	360,300.00	358,805.51	24,008.56
资产基础法	1,494.49	329,384.44	327,889.95	21,939.92
差异		30,915.56	30,915.56	

1、所依据信息资料的质量和可靠性分析

本次评估中的收益法中的盈利预测数据，主要是参照被评估企业提供的可行性研究报告及企业的经营计划和未来年度《资产评估盈利预测申报明细表》，并结合企业前几年的盈利水平的实际情况进行分析形成

的，企业前几年的财务数据均取自经审计后的会计报表，其基础数据的质量与可靠性较高。经核实，企业的财务数据可以作为未来收益分析预测的基础。其他收益法所需的技术指标数据均取自包括 Wind 资讯金融终端在内的网络专业数据载体。

2、不同评估方法得出的评估结果差异分析

采用资产基础法评估后的企业股东全部权益价值评估值为 329,384.44 万元，采用收益法评估后的企业股东全部权益价值评估值为 360,300.00 万元，两者之间差异为 30,915.56 万元。

本次评估中的资产基础法，主要是以企业评估基准日经审计的资产负债表为依据，在企业填列的评估基准日资产清查评估明细表的基础上，评估人员按各项填列的资产、负债进行单独评估后加和，得出企业价值。

企业全部资产是由单项资产构成，却不是单项资产的简单加总，而是经过企业有效配置后作为一项独立的具有获利能力的资产而存在的。采用资产基础法评估，是根据单项资产加总的价格而定，是企业所拥有的全部可确指的资产价值体现。

收益法是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义，收益法是从整体上考虑企业的价值，是综合考虑了企业人员、资产、组织管理等各方面因素后，对企业未来获得盈利的能力和发展潜力进行分析，通过对企业资产未来所能为投资者带来的收益进行折现来确定企业价值。

由于收益法评估结果综合反映了委估企业在管理、营销网络和品牌背景等因素的价值，是对委估经营性资产价值构成要素的综合反映，而资产基础法中反映的评估结果无法全部包括并量化如商誉等无形资产要素所体现的价值。综合考虑本次评估目的，选用收益法评估结果作为本次评估结论。

评估结论：采用收益法结果，湖南雪峰山森林公园投资管理有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为：**人民币叁拾陆亿零叁佰万元（RMB360,300 万元）。**

十一、特别事项说明

1、截止评估基准日被评估单位雪峰山国家森林公园处于建设前期。本次评估预测参照了国家林业局中南林业调查规划设计院出具的《湖南雪峰山国家森林公园总体规划》中所列示的游客规模及投资规模数据。

2、2018年10月20日，经公司股东会决议同意，股东深圳市中德福生态园林管理有限公司将其持有公司0.023%、49%、12%、0.0526%、0.2873%分别转让给新余市德弘永泰投资中心（有限合伙）、湖南欣景园林有限公司、肖烁颺、文采和郭启扬，各方签订转让股权协议，并于2018年10月24日办理相关工商手续。

3、公司长期股权单位为洪江市德福农业开发有限公司、洪江市德福矿泉水有限公司、洪江市德福旅游产品开发有限公司，其注册资本分别为7,000万元、5,000万元和5,000万元。截止评估基准日，被评估单位尚未对实缴注册资本。评估结论不含未到位的注册资本，股权受让人应按公司章程的规定履行出资义务。

4、收益法预测以经审计的历史经营数据及行业类似企业财务数据进行预测，同时参考了被评估企业提供的盈利预测表和相关预测说明、未来年度发展规划等资料。被评估公司管理层对其提供的企业未来盈利预测所涉及的相关数据和资料的真实性、科学性和完整性，以及企业未来盈利预测的合理性和可实现性负责。本评估报告是在被评估企业提供的预测数据资料的基础上做出的。

5、评估人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

6、对评估对象可能存在的有关瑕疵事项，在委托人和被评估单位未做特殊说明，而评估人员根据执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相应责任。

7、本评估结论与委估资产的账面价值存在增减变动，评估报告中没有考虑由此可能引起被评估单位有关纳税义务的变化对评估结论的影响。

8、评估基准日至本评估报告日之间，委托人即被评估单位未作特殊说明，且评估人员根据一般经验也未发现存在影响评估结论的期后重大事项。

9、评估结论中不考虑控股股权或少数股权因素产生的溢价或折价，也没有考虑流动性因素引起的折价。

10、评估人员没有发现其他可能影响评估结论，且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是，报告使用者应当不完全依赖本报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。

11、评估结果不等同于评估对象可实现的价格，评估结果不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，评估人员不承担相关当事人决策的责任。本评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）如涉及国有资产或集体资产，本评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用。

(四) 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。

(五) 评估结论使用有效期为一年, 自 2018 年 6 月 30 日至 2019 年 6 月 29 日。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时, 以评估结论作为交易价值参考依据, 超过一年, 需重新确定评估结论;

(六) 如果存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项, 不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化, 应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整; 若资产价格标准发生重大变化, 并对资产评估价值已经产生明显影响时, 委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

(七) 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

本评估报告日为 2018 年 12 月 10 日。

谨此报告

上海众华资产评估有限公司

法定代表人:



卢荣佳

资产评估师:



资产评估师:



2018 年 12 月 10 日

天津国恒铁路控股股份有限公司拟受让股权所涉及的
澧池县仰韶大峡谷旅游开发有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

天津国恒铁路控股股份有限公司拟受让股权
涉及的澠池县仰韶大峡谷旅游开发有限公司
股东全部权益价值资产评估报告

沪众评报字〔2018〕第 0664 号

上海众华资产评估有限公司

二〇一八年十二月十日

评估报告目录

资产评估师声明.....	2
摘要.....	3
评估报告.....	5
一、 委托人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者.....	5
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.....	13
五、 评估基准日.....	13
六、 评估依据.....	13
七、 评估方法.....	16
八、 评估程序实施过程和情况.....	24
九、 评估假设.....	27
十、 评估结论.....	28
十一、 特别事项说明.....	30
十二、 评估报告使用限制.....	32
十三、 评估报告日.....	33
附件.....	34

资产评估师声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

天津国恒铁路控股股份有限公司拟受让股权涉及的
澠池县仰韶大峡谷旅游开发有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

沪众评报字（2018）第 0664 号

摘 要

一、委托人：天津国恒铁路控股股份有限公司

二、评估报告使用者：根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的委托人及国家法律、法规规定的报告使用者，为本评估报告的合法使用者。

三、被评估单位：澠池县仰韶大峡谷旅游开发有限公司

四、评估目的：天津国恒铁路控股股份有限公司拟受让澠池县仰韶大峡谷旅游开发有限公司股权，本次评估目的是对上述经济行为所涉及的澠池县仰韶大峡谷旅游开发有限公司的股东全部权益的市场价值提供专业意见，作为该经济行为的价值参考。

五、评估基准日：2018 年 6 月 30 日

六、评估对象及评估范围：

评估对象为澠池县仰韶大峡谷旅游开发有限公司的股东全部权益价值；

评估范围为澠池县仰韶大峡谷旅游开发有限公司于评估基准日经审计的全部资产及负债。

七、价值类型：市场价值

八、评估方法：本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，采用资产基础法和收益法进行了评估，评估结论依据收益法。

九、评估结论： 采用收益法评估结果，澠池县仰韶大峡谷旅游开发有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为：人民币陆亿伍仟壹佰柒拾万元（RMB 65,170.00 万元）。

十、评估结论使用有效期： 自 2018 年 6 月 30 日至 2019 年 6 月 29 日。

十一、对评估结论产生影响的特别事项：

详见资产评估报告“十一、特别事项说明”。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告正文。

上海众华资产评估有限公司
2018 年 12 月 10 日



**天津国恒铁路控股股份有限公司拟受让股权涉及的
澠池县仰韶大峡谷旅游开发有限公司股东全部权益价值
资产评估报告**

沪众评报字（2018）第 0664 号

正文

天津国恒铁路控股股份有限公司：

上海众华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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对天津国恒铁路控股股份有限公司拟受让股权所涉及的澠池县仰韶大峡谷旅游开发有限公司的股东全部权益在 2018 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、委托人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者

（一）委托人概况

名称：天津国恒铁路控股股份有限公司

统一信用代码：911201161141216958

类型：股份有限公司(上市)

住所：天津空港物流加工区西三道 166 号 A3 区 224 室

法定代表人：邓小壮

注册资本：149377.1892 万人民币

成立日期：1995 年 04 月 30 日

营业期限：1995年04月30日至长期

营业范围：对铁路、房地产开发项目进行投资及投资咨询服务；建筑材料、金属材料、五金交电、化工产品（危险品及易制毒品除外）、机电产品（小轿车除外）、仪器仪表、日用百货的批发兼零售；货物及技术进出口（法律、行政法规另有规定的除外）；房屋租赁。（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）

（二） 被评估单位概况

1、简介

名称：澠池县仰韶大峡谷旅游开发有限公司

统一信用代码：91411221758382743B

类型：其他有限责任公司

住所：澠池县仰韶大峡谷景区内

法定代表人：张俐

注册资本：壹仟万圆整

成立日期：2004年02月04日

营业期限：2008年07月10日至2028年07月19日

经营范围：景区开发及管理，旅游商品销售；法律、法规禁止的不得经营；法律法规应经审批的，未获批准前不得经营，未规定审批的，自主选择经营项目，开展经营活动。（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、历史沿革

澠池县仰韶大峡谷旅游开发有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）是由刘庆生出资、姚光保、张光明、张希婷、高专均、吴金松出资设立，于2004年2月4日在河南省三门峡市澠池县工商行政管理局注册登记，取得证书号为4112212000134的企业法人营业执照，法定代表人：刘庆生，注册

资本为500,000元。成立时，股权结构如下：

股东	认缴出资额（万元）	持股比例
刘庆生	12.00	24.00%
姚光保	10.00	20.00%
张光明	7.00	14.00%
张希婷	7.00	14.00%
高专	7.00	14.00%
吴金松	7.00	14.00%
合计	50.00	100.00%

2004年11月23日，经股东会决议，法定代表人刘庆生变更为候建星；刘庆生原有股权24%首期出资20,000元，占股权4%，全部转让给候建星。变更后公司股权结构如下：

股东	认缴出资额（万元）	持股比例
候建星	12.00	24.00%
姚光保	10.00	20.00%
张光明	7.00	14.00%
张希婷	7.00	14.00%
高专	7.00	14.00%
吴金松	7.00	14.00%
合计	50.00	100.00%

2005年7月13日，经股东会决议，法定代表人候建星变更为王明一；股东由候建星、姚光保、张光明、张希婷、高专均、吴金松变更为王明一、李枫；变更后公司股权结构如下：

股东	认缴出资额（万元）	持股比例
王明一	40.00	80.00%
李枫	10.00	20.00%
合计	50.00	100.00%

2007年3月22日股东王明一将其持有的本公司27%股权转让给海南合田旅业开发有限公司；股东李枫将其持有的本公司12%股权转让给海南合田旅业开发有限公司。变更后公司股权结构如下：

股东	认缴出资额（万元）	持股比例
王明一	29.20	58.40%
李枫	8.80	17.60%
海南合田旅业开发有限公司	12.00	24.00%
合计	50.00	100.00%

2012年12月2日公司召开股东会决议，注册资本增加9,500,000元，其中

王明一货币出资9,500,000元，占新增注册资本的100%。变更后公司股权结构如下：

股东	认缴出资额（万元）	持股比例
王明一	979.20	97.92%
李枫	8.80	0.88%
海南合田旅业开发有限公司	12.00	1.20%
合计	1,000.00	100.00%

2017年6月18日，股东王明一将其持有的本公司49%股权转让给深圳市中德福生态园林管理有限公司。变更后公司股权结构如下：

股东	认缴出资额（万元）	持股比例
深圳市中德福生态园林管理有限公司	490.00	49.00%
王明一	489.20	48.92%
海南合田旅业开发有限公司	12.00	1.20%
李枫	8.80	0.88%
合计	1,000.00	100.00%

截止评估基准日，上述股权结构未发生变化。

3、近年主要经营业绩

（1）经营状况

澠池县仰韶大峡谷旅游开发有限公司主要经营业务为景区开发与管
理；旅游商品销售。现经营澠池县仰韶大峡谷旅游区建设项目。

项目地点：澠池县仰韶大峡谷旅游区

项目经营权时间：50年（自2005年5月1日至2055年4月30日）

仰韶大峡谷位于举世闻名的仰韶文化发祥地—河南省三门峡市澠池县。占地56平方公里，由神龟峡、仙峡、悬棺谷、龙虎峡、卧羊峡、金灯峡等六条大峡谷组成，峡谷全长约50余公里。仰韶大峡谷以险、奇、清、幽、神、灵、野、秀、雄的山水而著称，辅以各种自然景观和人文景观的综合型景区。区内泉潭及瀑布跌水不计其数，水质清纯，高低错落，使整个峡谷充满了灵气和动感。进入峡谷，仿佛融入一座奇石博物馆，相形如物，栩栩如生，鬼斧神工，浑然天成。50余公里的峡谷两边奇峰陡起，壁立万仞，最窄处仅3.5米，最宽处50余米。山峰受风蚀和

水蚀影响，形态各异，如鸟似兽。谷内植被保护完好，野藤盘根错节，花木遍布，鸟声虫声不绝于耳，恍如世外桃源。目前按照文化山水的景区开发定位，已开发了悬棺谷的原始部落景区，神龟峡的养生谷景区和仙峡的禅趣谷景区，其自然山水与人文景观的珠联璧合，相映成辉，让你在一样的山水中，感受文化山水带给您的独特魅力。其中悬棺谷原始部落项目在河南堪称一绝。2006年被河南省评为十佳魅力景区，2011年美景中国评为中国最具潜力景区。目前已建设完工3条峡谷分别为养生谷，禅趣谷，原始部落投入运营。现有相关配套设施有：停车位500个；餐厅2个，可满足500人同时用餐；住宿有各类客房300余间，可接待约600人入住。

(2) 近年来的财务状况及经营业绩

单位：人民币元

项目	2018年6月30日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产	417,953.99	259,889.76	222,626.14
非流动资产	11,280,116.70	11,571,702.79	9,459,768.46
资产总计	11,698,070.69	11,831,592.55	9,682,394.60
流动负债	6,695,289.77	6,569,327.63	6,334,674.27
非流动负债	2,497,500.00	2,565,000.00	-
负债合计	9,192,789.77	9,134,327.63	6,334,674.27
所有者权益	2,505,280.92	2,697,264.92	3,347,720.33

(3) 公司近年经营情况：

单位：人民币元

项目	2018年1-6月	2017年	2016年
一、营业收入	229,212.94	474,817.48	202,665.62
减：营业成本	597,300.05	954,605.19	855,684.05
营业税金及附加	529.88	764.72	6,712.11
销售费用	35,200.00	45,682.99	31,750.00
管理费用	442,812.84	973,550.72	561,821.74
财务费用	1,587.00	3,044.60	2,316.68
资产减值损失	-611,228.88	-1,956,442.50	-1,622,976.50
二、营业利润	-236,987.95	453,611.76	367,357.54
加：营业外收入	68,040.30	1,505.46	-
减：营业外支出	5,143.01	146,239.78	1,004.18
三、利润总额	-174,090.66	308,877.44	366,353.36
减：所得税费用	17,893.34	959,332.85	290,646.17

项目	2018年1-6月	2017年	2016年
四、净利润	-191,984.00	-650,455.41	75,707.19

上述数据摘自中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告，评估基准日的会计报表已经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具中兴财光华审会字[2018]第 315031 号无保留意见审计报告。

4、目前企业执行的会计政策及税项

- (1) 被评估单位执行财政部《企业会计准则》体系。
- (2) 目前主要适用的税种与税率如下表：

税种	计税依据	税率
增值税	销项税抵扣进项税后的差额	3%
企业所得税	应纳税所得额	25%
城市维护建设税	应纳流转税税额	1%

(三) 委托人与被评估单位的关系

本次评估项目委托人系被评估单位股权受让方。

(四) 其他评估报告使用者

本评估报告的其他使用者为除与本经济行为相关的法律、法规规定的报告使用者外，无其他评估报告使用者。

二、评估目的

天津国恒铁路控股股份有限公司拟受让澠池县仰韶大峡谷旅游开发有限公司股权，本次评估目的是对上述经济行为所涉及的澠池县仰韶大峡谷旅游开发有限公司的股东全部权益的市场价值提供专业意见，作为该经济行为的价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象为澠池县仰韶大峡谷旅游开发有限公司的股东全部权益价值；

(二) 评估范围为澠池县仰韶大峡谷旅游开发有限公司于评估基准日

经审计的全部资产及负债，评估范围与经济行为涉及的范围一致。

单位：人民币元

项 目	账面金额（元）
流动资产	417,953.99
其中：货币资金	40,243.10
预付账款	197,000.00
其他应收款	180,710.89
非流动资产	11,280,116.70
其中：固定资产	11,086,125.66
递延所得税资产	193,991.04
资产总额	11,698,070.69
流动负债	6,695,289.77
其中：应付账款	5,787,522.57
预收账款	39,415.00
应付职工薪酬	103,822.00
应交税费	220,385.00
其他应付款	409,145.20
一年内到期的非流动负债	135,000.00
非流动负债	2,497,500.00
其中：递延收益	2,497,500.00
负债总额	9,192,789.77
所有者权益	2,505,280.92

本次纳入评估范围的全部资产和负债与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，评估基准日会计报表已经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具中兴财光华审会字[2018]第 315031 号无保留意见审计报告。

（三）企业账外资产情况

企业账外资产为仰韶大峡谷景区的特许经营权。

根据 2004 年 11 月 24 日河南省渑池县人民政府和海南省明天旅游开发有限公司、河南省三门峡计算机公司、郑州生隆广告有限公司签订的《渑池县仰韶大峡谷景区承包协议书》，以及 2012 年 12 月 11 日渑池县人民政府和渑池县仰韶大峡谷旅游开发有限公司签订的补充协议，河南省渑池县人民政府将仰韶大峡谷景区的经营管理权授予渑池县仰韶大峡谷旅游开发有限公司，经营期至 2055 年 4 月 30 日止。

（四）评估范围内主要资产概况

1、流动资产

流动资产账面值为 417,953.99 元。其中：货币资金账面值为 40,243.10 元，占流动资产的比例为 9.63%。预付账款账面净值 197,000.00 元，主要为预付河南省新静哲旅游服务有限公司、河南省城乡建筑设计院有限公司等公司的预付款，占流动资产的比例为 47.13%。其他应收款账面原值 417,019.51 元，其他应收款坏账准备 236,308.62 元，其他应收款净值为 180,710.89 元，主要为房租、个人借款、备用金等，占流动资产的比例为 43.24%。

2、固定资产—构筑物及其他辅助设施

固定资产—构筑物及其他辅助设施账面原值 15,210,620.23 元，账面净值 10,938,139.97 元，共计 43 项，主要为景区大门、售票房、卫生间、步道、水坝等，均正常使用。

3、固定资产—设备类

固定资产-设备类账面原值 2,992,016.00 元，账面净值 147,985.69 元。其中：机器设备账面原值 250,182.00 元，账面净值 12,509.10 元，共计 30 台/套，主要为移动公用厕所、配电柜、变压器 400A 等机器设备。电子设备账面原值 2,741,834.00 元，账面净值 135,476.59 元，共计 93 台/套，主要为松下投影仪、美国 MARK 音响等电子设备。

4、无形资产-特许经营权

账面未记载的无形资产为浉池县仰韶大峡谷旅游区的特许经营权。

项目地点：浉池县仰韶大峡谷旅游区

项目经营权期限：50 年（至 2055 年 4 月 30 日止）

5、递延所得税资产

递延所得税资产账面值 193,991.04 元，为其他应收款坏账准备和可抵扣亏损引起的递延所得税资产。

6、负债

公司的负债为流动负债和非流动负债，流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债。非流动负债为递延收益。

四、价值类型和定义

本评估结论的价值类型为市场价值。

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。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

五、评估基准日

评估基准日：2018年6月30日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的由委托人确定评估基准日。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服务于评估目的。

2、选择会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日中华人民共和国主席令第8号）；
- 3、财政部《企业会计准则》体系；
- 4、其他有关的法律、法规和规章制度。

（二）准则依据

- 1、资产评估准则——基本准则（财资〔2017〕43号）；
- 2、资产评估职业道德准则——基本准则（中评协〔2017〕30号）；
- 3、资产评估执业准则——资产评估报告（中评协〔2017〕32号）；
- 4、资产评估执业准则——资产评估程序（中评协〔2017〕31号）；
- 5、资产评估执业准则——资产评估委托合同（中评协〔2017〕33号）；
- 6、资产评估执业准则——资产评估档案（中评协〔2017〕34号）；
- 7、资产评估执业准则——企业价值（中评协〔2017〕36号）；
- 8、资产评估执业准则——无形资产（中评协〔2017〕37号）；
- 9、资产评估执业准则——不动产（中评协〔2017〕38号）；
- 10、资产评估执业准则——机器设备（中评协〔2017〕39号）；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

（三）经济行为依据

- 1、《天津国恒铁路控股股份有限公司拟受让四家公司的股权和自然人持有的房地产产权之资产评估事宜委托函》；
- 2、资产评估委托合同。

(四) 权属依据

- 1、 委托人（被评估单位）营业执照；
- 2、 委估资产评估申报明细表；
- 3、 与被评估单位资产的取得有关的各项合同、会计凭证、账册及其他有关资料；
- 4、 其他权属证明资料。

(五) 取价及参考依据

- 1、 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）；
- 2、 中国人民银行公布的存贷款利率；
- 3、 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 4、 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2008 年中华人民共和国国务院令 第 538 号）；
- 5、 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2008 年中华人民共和国财政部、国家税务总局令 第 50 号）；
- 6、 《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）；
- 7、 与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 8、 委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 9、 经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 10、 委托人及评估单位提供的其他与评估有关的资料；
- 11、 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；
- 12、 WIND 金融资讯终端；
- 13、 委托人及被评估单位撰写的《企业关于进行资产评估的有关事项说明》；

14、评估人员现场勘察记录、市场询价和参数资料。

七、评估方法

根据《资产评估准则——企业价值》的规定，企业价值评估通常采用的评估方法有资产基础法、收益法和市场法三种基本方法。

企业价值评估中的资产基础法，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。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

根据《资产评估准则——企业价值》的规定，资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

鉴于目前国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大，难以获得足够的可比上市公司或可比交易案例，现阶段难以采用市场法进行评估。

企业价值是由各项有形资产和无形资产共同参与经营运作所形成的综合价值的反映。被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，因此本次评估适用资产基础法评估。

被评估单位主要业务为经营澠池县仰韶大峡谷旅游景区项目。目前景区已有养生谷、禅趣谷、龙虎峡等景点正在运营中。随着更多景点和

项目的开发，被评估单位未来将逐步实现稳定的收益。本次评估适用收益法。

结合本次评估目的和被评估单位的实际状况，本次评估采用资产基础法和收益法。

(一) 收益法模型及参数的选择

1、评估模型

收益途径采用股权自由现金流折现方法，估算企业的经营性资产的价值，加上企业基准日的其他非经营性或溢余性资产的价值，得到企业其股东全部权益价值。

股东全部权益价值= 股权自由现金流量折现值+溢余资产价值+非经营性资产价值

股权自由现金流量折现值=明确的预测期期间股权自由现金流量现值+明确的预测期之后股权自由现金流量(终值)现值

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+r)^t} + \frac{F_t \times (1+g)}{r-g} \times \frac{1}{(1+r)^n}$$

式中：P-评估价值

F_t -未来第t个收益期的预期收益额

r-收益折现率

n-明确的预测期间

g-永续增长率

2、预测期

被评估单位系为经营澠池县仰韶大峡谷景区而于2008年成立，主要业务为经营澠池县仰韶大峡谷景区的旅游开发和管理。根据2004年11月24日河南省澠池县人民政府和海南省明天旅业开发有限公司、河南省三门峡计算机公司、郑州生隆广告有限公司签订的《澠池县仰韶大峡谷景区承包协议书》，以及2012年12月11日澠池县人民政府和澠池县仰韶大峡谷

旅游开发有限公司签订的补充协议，澠池县人民政府同意将原协议书中乙方变更为澠池县仰韶大峡谷旅游开发有限公司，即，将仰韶大峡谷景区的经营管理权授予澠池县仰韶大峡谷旅游开发有限公司，经营期直至2055年4月30日为止。旅游资产的经营特点是投资大、周期长、回报慢，前期需要资金投入建设、宣传，然后逐步获得回报。目前该项目尚处于建设期，预计建设完成后进入正常运营仍需要较长周期，因此本次明确的预测期确定为2018年7月1日至2033年12月31日。

3、收益期

被评估单位拥有的特许经营权有明确的经营期限，故本次收益期按项目经营期限确定，自评估基准日至2054年12月31日。

4、股权自由现金流量

股权自由现金流量计算公式如下：

(预测期内每年) 股权自由现金流量=税后净利润+折旧及摊销-资本性支出-净营运资金变动+付息债务的增加(减少)

=营业收入-营业成本-营业税金及附加-营业费用-管理费用-财务费用-企业所得税+折旧及摊销-资本性支出-净营运资金变动+付息债务的增加(减少)

5、折现率

按照收益额与折现率协调配比的原则，本次评估收益额口径为股权自由现金流量，则折现率应选取权益资本成本(CAPM)为期望收益率。

●权益资本成本按国际通常使用的CAPM模型进行求取，即：

$$K_e = R_{f1} + \beta_L \times (R_m - R_{f1}) + R_c$$

$$= R_{f1} + \beta_L \times MRP + R_c$$

式中：K_e：权益资本成本；

R_{f1}：目前的无风险利率；

β_L : 权益的系统风险系数;

R_m : 市场预期收益率;

MRP: 市场风险溢价;

R_c : 企业特定风险调整系数。

(二) 资产基础法评估方法

1、货币资金：按清查核实后的账面值作为评估值。

2、各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。各种预付款项根据所能收回的相应货物或接受的劳务形成的资产或权利的价值确定评估值。

3、各类减值准备评估为零。

4、固定资产—构筑物及其他辅助设施的评估，采用成本法评估。

重置成本法是根据建筑工程资料和竣工结算资料，按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

建筑物评估值=重置全价×成新率

A、重置全价的确定

重置全价=建筑安装工程造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

①建筑安装工程造价的确定采用类比系数调整法。

建筑安装工程造价包括土建工程、安装工程和装饰装修工程的总价。对于大型、价值高、重要的建（构）筑物，采用类比法进行计算。评估人员根据被评估房屋建筑物的具体特点和所取得的相关资料，通过调查了解《河南省工程造价信息》及广联达网公布的德州市单项工程案例，选择近期与被评估单位建筑物相类似的建筑物进行类比分析，以其建安

工程造价为基础，通过调整差异，测算得出被评估建筑物的建筑安装工程造价。

对于一般的建筑工程，评估人员参考同类型的建筑安装工程造价，根据层高、柱距、跨度、装修标准、水电设施等工程造价的差异进行修正后得出委估建筑物的建安造价（含税）。

②前期及其他费用的确定

根据被评估单位的工程建设投资额和地方政府规定及行业标准计取。

③管理费用的确定

根据财建[2016]504号文件《基本建设项目建设成本管理规定》标准及工程建设规模确定。

④资金成本的确定

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，以同期银行贷款利率计算，利率以中国人民银行公布的评估基准日执行的贷款利率为准；一般按照建造期资金均匀投入计算。

资金成本=(含税建筑安装工程造价+含税前期及其它费用+管理费用)
×合理工期×贷款基准利率×50%

⑤可抵扣增值税的确定

可抵扣增值税分别按建筑安装工程造价(含税)、前期及其他费用(含税)和现行税法规定的税率标准计算。

B.成新率的确定

采用理论成新率和现场勘查成新率相结合的方法确定房屋建（构）筑物的综合成新率。

①理论成新率的确定

理论成新率=(经济耐用年限-已使用年限)/经济耐用年限*100%

②现场勘查成新率的确定

首先将影响房屋建筑物成新率的主要因素按结构（基础、墙体、承重、屋面）、装修（楼地面、内外装修、门窗、顶棚）、设备设施（水卫、暖气、电照）分项，参照建设部“房屋完损等级评定标准”的规定，结合现场勘查实际现状确定各分项评估完好值，再根据权重取得勘查成新率。

现场勘查成新率=结果部分打分*权重+装修、装饰部分打分*权重+安装部分打分*权重

③综合成新率的确定

理论成新率取权重 0.4，现场勘查成新率取权重 0.6

综合成新率=理论成新率*0.4+现场勘查成新率*0.6

5、固定资产—设备类的评估，采用成本法估。

（1）成本法

成本法是指现时条件下重新构建一个与评估对象完全相同或基本类似的、全新状态的资产，并达到使用状态所需要的全部成本，减去已经发生的各类贬值，以确定委估资产价值的一种评估方法。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。

收益法是指通过对委估资产未来的预期收益，采用适宜的折现率折现，以确定评估对象价值的评估方法。

由于国内二手设备市场不发达，设备交易不活跃，难以获取可比的案例，故不适合采用市场法评估；再则因委估设备系整体用于企业经营，不具有单独获利能力，或获利能力无法量化，故不适合采用收益法评估；而设备重置成本的有关数据和信息来源较多，且因各类损耗造成的贬值也可以计量，故比较适合采用成本法。

综上所述，本次对设备的评估方法采用成本法。

计算公式为：

评估值=重置全价×成新率

(1)、重置全价的确定：

①国产设备重置全价的确定：

重置全价由评估基准日时点的现行市场价格和运杂、安装调试费及其它合理费用组成，一般均为更新重置价，即：

重置全价=重置现价+运杂、安装调试费+其它合理费用
=重置现价×(1+运杂安装费费率)+其它合理费用

根据 2008 年 11 月 10 日发布的《中华人民共和国国务院令 第 538 号》、自 2009 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国增值税暂行条例》之第八条规定：“纳税人购进货物或者接受应税劳务，支付或者负担的增值税额为进项税额，准予从销项税额中扣除。”

由于企业购入固定资产（除纳税人自用的应征消费税的车辆、游艇等消费类设备外）的增值税额可从销项税额中抵扣，故设备的重置全价应扣除增值税，即：

①国产外购设备重置全价的确定：

重置全价=重置现价+运杂、安装费+其它合理费用

设备现价的取价依据：

通过向生产制造厂询价；

向《机电产品报价手册》的编纂机构“机械工业信息研究院机械工业出版社”询价；

查阅《机电产品报价手册》取得；

查阅《全国资产评估价格信息》取得；

查阅《机电设备评估价格信息》取得；

参考原设备合同价进行功能类比分析比较及市场行情调整确定；
电子类设备查询《史博泰手册》、《太平洋电脑网》取得；
对无法询价及查阅到价格的设备，参照类似设备的现行市价经调整估算确定；

运杂、安装费的确定：

按《资产评估常用数据与参数手册》中的指标确定；或根据《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中，有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标，并按设备类别予以确定。

其它合理费用：主要是指资金成本，对建设周期长、价值量大的设备，按建设周期及付款方式计算其资金成本；对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

(2) 成新率的确定：

①对价值量较大的重点、关键设备成新率的确定：在年限法理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终合理确定设备的综合成新率，计算公式：

综合成新率 = 理论成新率 × 调整系数 K

其中：

理论成新率 = 尚可使用年限 ÷ (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

调整系数 K = K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 等，即：

综合成新率 = 理论成新率 × K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6

各类调整因素主要系设备的原始制造质量、设备的运行状态及故障频率、维护保养（包括大修理等）情况、设备的利用率、设备的环境状况等。

②对价值量较小的一般设备及电子类设备，直接采用使用年限法确定成新率，计算公式：

成新率=尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限)×100%

尚可使用年限依据评估专业人员的丰富经验,结合设备的实际运行状态确定。

6、无形资产-特许经营权

对于特许经营权,采用了多期超额收益法进行评估,主要步骤如下:

- (1) 确定业特许经营权的经济寿命期;
- (2) 预测经济寿命期内现有特许经营权带来的销售收入;
- (3) 计算特许经营权收益贡献额;

特许经营权收益贡献额=净利润-营运资金贡献额-长期资产贡献额

- (4) 采用适当折现率将特许经营权收益贡献额折成现值;
- (5) 将经济寿命期内特许经营权收益贡献额现值相加并加上税务摊销收益后确定特许经营权的评估值。

7、递延所得税资产根据形成的原因及评估基准日后预计的可回收金额确定评估值。

8、负债根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及审核后的金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分五个阶段实施。

(一) 接受委托阶段

2018年6月25日,天津国恒铁路控股股份有限公司启动项目,正式确定上海众华资产评估有限公司为本项目的评估机构,确定2018年6月30日为评估基准日。之后我公司与委托方签署了资产评估业务约定合同,明确了评估目的、评估范围和评估对象。

(二) 前期准备阶段

上海众华资产评估有限公司成立了资产评估项目小组(以下简称评估小组),确定了该项目协调人和项目负责人,并根据被评估单位资产

量大小、资产分布和资产价值特点，组建评估队伍。

项目负责人针对本项目的特点，为了保证评估质量，统一评估方法和参数，结合以往从事评估工作的经验和评估范围内不同类型企业资产的特点，拟定了《资产评估项目计划书》。

指导被评估单位清查资产并提供相关资料，以及填报资产清查评估明细表，检查核实资产和验证被评估单位提供的资料。

（三）开展资产核实和现场调查工作阶段

在企业如实申报资产并对委估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的全部资产和负债进行了全面清查，对企业财务、经营情况进行系统调查。现场调查工作时间为2018年8月20日至2018年9月25日。

资产清查过程如下：

1、指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估清查明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报。

2、评估人员审查各类资产评估清查明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估清查明细表有无漏项，根据调查核实的资料，对资产评估清查明细表进行完善。

3、依据资产评估清查明细表，评估人员对申报的现金、存货和固定资产等实物资产进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

4、收集委估资产的产权归属证明文件、反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料，并对评估范围内的设备的产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

5、请企业有关业务人员协助对往来款、银行存款的函证。

现场调查工作如下：

评估人员通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈，对企业的经营业务进行调查，主要内容如下：

- 1、了解企业的资本结构、人员规模和结构、年收入额；
- 2、了解企业市场地位，企业在行业中的地位，主要客户、企业所占市场份额等；
- 3、了解企业主要资产状况（房地产状况、主要设备状况、无形资产状况等）；
- 4、了解企业债权、债务及回收情况；
- 5、了解企业历史年度收入、利润情况，分析收入、利润变化的主要原因；
- 6、了解企业未来年度的经营计划、投资计划等；
- 7、了解企业的税收及其他优惠政策；
- 8、了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况。

（四）评定估算、汇总阶段

2018年9月25日至2018年10月20日，基本完成了评估计算和与其他中介机构进行初步数据核对工作。评估人员根据本项目特点、各类资产特性和相关资料的收集程度选择适当的评估方法，通过搜集市场信息，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，开始评定估算、撰写说明与报告，在对初稿数据进行分析汇总的基础上提交项目负责人进行审核。

（五）内部审核和与委托人等进行沟通汇报，出具报告阶段

根据评估公司内部审核制度，由总师室对评估小组提交的评估报告、评估说明、评估明细表和工作底稿进行全面审核，并重点安排评估数据链接的稽核工作。在审核工作结束后，评估小组对评估报告进行修改完善，同时与委托人进行了沟通，最后经总经理审核后出具正式报告。

九、评估假设

评估人员根据资产评估相关准则的要求，认定以下假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

（一）一般假设与限制条件

1、公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件。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，以便对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。

2、继续使用假设：是指处于使用中的被评估单位资产在产权发生变动后，将按其现行用途及方式继续使用下去。

3、企业持续经营假设：是指被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

4、外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

5、假定被评估单位管理当局对企业经营负责地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估单位在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

6、没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

（二）特殊假设与限制条件

1、澧池县仰韶大峡谷景区未来游客规模参照企业提供的可行性研究报告及企业的经营计划相关数据进行预测。

2、澧池县仰韶大峡谷景区未来投资规模参照参照企业提供的可行性研究报告及企业的经营计划的投资估算进行预测。

3、假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在所有重大方面基本一致。

4、收益的计算以会计年度为准，假定收支均发生在年中。

5、未来收益的预测基于现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

6、未来收益不考虑本次经济行为实施后可能产生的协同效应。

十、评估结论

(一) 资产基础法评估结果

1、总资产账面值为 11,698,070.69 元，评估值 592,208,545.03 元，增值 580,510,474.34 元，增值率为 4,962.45 %。

2、总负债账面值为 9,192,789.77 元，评估值 9,192,789.77 元。无增减值。

3、净资产账面值为 2,505,280.92 元，评估值 583,015,755.26 元，增值 580,510,474.34 元，增值率为 23,171.47 %。

经资产基础法评估，澧池县仰韶大峡谷旅游开发有限公司于本次评估基准日股东全部权益价值评估值为大写人民币伍亿捌仟叁佰零壹万伍仟柒佰伍拾伍元贰角陆分（RMB583,015,755.26 元）。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 6 月 30 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面值	评估值	增减值	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	41.80	41.80	-	-
固定资产	1,108.61	1,299.66	191.05	17.23
无形资产	-	57,860.00	57,860.00	-

项 目	账面值	评估值	增减值	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
递延所得税资产	19.40	19.40	-	-
资产总计	1,169.81	59,220.86	58,051.05	4,962.43
流动负债	669.53	669.53	-	-
递延收益	249.75	249.75	-	-
负债总计	919.28	919.28	-	-
股权全部权益	250.53	58,301.58	58,051.05	23,171.30

评估结果详细情况见评估明细表。

(二) 经收益法评估, 澧池县仰韶大峡谷旅游开发有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为大写人民币陆亿伍仟壹佰柒拾万元 (RMB65,170.00 万元)。

(三) 评估结论

资产基础法和收益法评估结果存在差异, 如下表:

单位: 人民币万元

评估方法	账面净资产	评估值	增减额	增减率%
收益法	250.53	65,170.00	64,919.47	25,912.85
资产基础法	250.53	58,301.58	58,051.05	23,171.30
差异		6,868.42	6,868.42	

1、所依据信息资料的质量和可靠性分析

本次评估中的收益法中的盈利预测数据, 主要是参照被评估企业提供的可行性研究报告及企业的经营计划和未来年度《资产评估盈利预测申报明细表》, 并结合企业前几年的盈利水平的实际情况进行分析形成的, 企业前几年的财务数据均取自经审计后的会计报表, 其基础数据的质量与可靠性较高。经核实, 企业的财务数据可以作为未来收益分析预测的基础。其他收益法所需的技术指标数据均取自包括 Wind 资讯金融终端在内的网络专业数据载体。

2、不同评估方法得出的评估结果差异分析

采用资产基础法评估后的企业股东全部权益价值评估值为 58,301.58 万元，采用收益法评估后的企业股东全部权益价值评估值为 65,170.00 万元，两者之间差异为 6,868.42 万元。

本次评估中的资产基础法，主要是以企业评估基准日经审计的资产负债表为依据，在企业填列的评估基准日资产清查评估明细表的基础上，评估人员按各项填列的资产、负债进行单独评估后加和，得出企业价值。

企业全部资产是由单项资产构成，却不是单项资产的简单加总，而是经过企业有效配置后作为一项独立的具有获利能力的资产而存在的。采用资产基础法评估，是根据单项资产加总的价格而定，是企业所拥有的全部可确指的资产价值体现。

收益法是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义，收益法是从整体上考虑企业的价值，是综合考虑了企业人员、资产、组织管理等各方面因素后，对企业未来获得盈利的能力和发展潜力进行分析，通过对企业资产未来所能为投资者带来的收益进行折现来确定企业价值。

由于收益法评估结果综合反映了委估企业在管理、营销网络和品牌背景等因素的价值，是对委估经营性资产价值构成要素的综合反映，而资产基础法中反映的评估结果无法全部包括并量化如商誉等无形资产要素所体现的价值。综合考虑本次评估目的，选用收益法评估结果作为本次评估结论。

评估结论：采用收益法结果，澠池县仰韶大峡谷旅游开发有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为：人民币陆亿伍仟壹佰柒拾万万元（RMB65,170.00 万元）。

十一、特别事项说明

1、本次评估预测参照了企业提供的可行性研究报告及企业的经营计划中所列示的游客规模及投资规模数据。

2、2018年10月30日，经公司股东会决议，股东王明一将持有的公司13.14%股权转让给宋德亮；股东深圳市中德福生态园林管理有限公司将其持有的4.47%股权转让给宋德亮；股东深圳市中德福生态园林管理有限公司将其持有的13.53%股权转让给马海东。

2018年11月9日，经公司股东会决议，同意股东海南合田旅业有限公司将其持有的公司1.2%股权转让给李枫；股东王明一将其持有的1%股权转让给宋德亮。

3、2018年7月3日，公司设立涪池金贝农牧科技有限公司，主要经营范围为农业技术研发及新产品的引进、推广、应用服务；农业观光旅游及餐饮、住宿服务；果蔬采摘；农林产品的种植、加工及销售；畜牧、家禽、淡水鱼的养殖及销售；相关货物进出口；农副产品网络销售等，公司注册资本1,000万元，截止评估基准日尚未实缴注册资本。子公司目前尚未开展生产经营。

4、收益法预测以经审计的历史经营数据及行业类似企业财务数据进行预测，同时参考了被评估企业提供的盈利预测表和相关预测说明、未来年度发展规划等资料。被评估公司管理层对其提供的企业未来盈利预测所涉及的相关数据和资料的真实性、科学性和完整性，以及企业未来盈利预测的合理性和可实现性负责。本评估报告是在被评估企业提供的预测数据资料的基础上做出的。

5、评估人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

6、对评估对象可能存在的影响资产评估结果的有关瑕疵事项，在委托人和被评估单位未做特殊说明，而评估人员根据执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相应责任。

7、本评估结论与委估资产的账面价值存在增减变动，评估报告中没有考虑由此可能引起被评估单位有关纳税义务的变化对评估结论的影响。

8、评估基准日至本评估报告日之间，委托人即被评估单位未作特殊说明，且评估人员根据一般经验也未发现存在影响评估结论的期后重大事项。

9、评估结论中不考虑控股股权或少数股权因素产生的溢价或折价，也没有考虑流动性因素引起的折价。

10、评估人员没有发现其他可能影响评估结论，且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是，报告使用者应当不完全依赖本报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。

11、评估结果不等同于评估对象可实现的价格，评估结果不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担。

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，评估人员不承担相关当事人决策的责任。本评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）如涉及国有资产或集体资产，本评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用。

(四) 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。

(五) 评估结论使用有效期为一年, 自 2018 年 6 月 30 日至 2019 年 6 月 29 日。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时, 以评估结论作为交易价值参考依据, 超过一年, 需重新确定评估结论;

(六) 如果存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项, 不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化, 应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整; 若资产价格标准发生重大变化, 并对资产评估价值已经产生明显影响时, 委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

(七) 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

本评估报告日为 2018 年 12 月 10 日。

谨此报告

上海众华资产评估有限公司

法定代表人:



资产评估师:



资产评估师:



2018 年 12 月 10 日