

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  
(补充评估)

# 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3131020020201900530

资产评估报告名称： 天津国恒铁路控股股份有限公司拟受让股权涉及的涇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

资产评估报告文号： 沪众评报字（2019）第0571号

资产评估机构名称： 上海众华资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 钱进(资产评估师)、左英浩(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

**天津国恒铁路控股股份有限公司拟受让股权  
涉及的渑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  
(补充评估)**

沪众评报字〔2019〕第 0571 号

上海众华资产评估有限公司

二〇一九年八月十六日

## 评估报告目录

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| 资产评估师声明 .....                     | 2  |
| 摘要 .....                          | 3  |
| 资产评估报告 .....                      | 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 .....                      | 11 |
| 三、评估对象和评估范围 .....                 | 11 |
| 四、价值类型和定义 .....                   | 14 |
| 五、评估基准日 .....                     | 14 |
| 六、评估依据 .....                      | 14 |
| 七、评估方法 .....                      | 17 |
| 八、评估程序实施过程 and 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、评估报告使用限制说明 .....               | 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  
涪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（2019）第 0571 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：**涪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涪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涪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进行（补充）评估，为上述经济行为提供价值参考。

**五、评估基准日：**2019 年 3 月 31 日

**六、评估对象及评估范围：**

评估对象为涪池县仰韶大峡谷旅游开发有限公司的股东全部权益价值；

评估范围为涪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，浉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：人民币陆亿伍仟叁佰柒拾万元（RMB 65,370.00 万元）。

**十、评估结论使用有效期：** 自 2019 年 3 月 31 日至 2020 年 3 月 20 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

2019 年 8 月 16 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股权涉及的 涪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（2019）第 0571 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，采用收益法、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股权所涉及的涪池县仰韶大峡谷旅游开发有限公司的股东全部权益在 2019 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

#### 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：渑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：渑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

渑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渑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% |

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开发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。变更后股权结构如下：

| 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 | 310.00    | 31.00%  |
| 王明一              | 347.80    | 34.78%  |
| 李枫               | 20.80     | 2.08%   |
| 宋德亮              | 186.10    | 18.61%  |
| 马海东              | 135.30    | 13.53%  |
| 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

渑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。现经营渑池县仰韶大峡谷旅游区建设项目。

项目地点：渑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——河南省三门峡市渑池县。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   | 2019 年 3 月 31 日 | 2018 年 12 月 31 日 | 2017 年 12 月 31 日 |
|------|-----------------|------------------|------------------|
| 流动资产 | 533,514.81      | 681,707.43       | 259,889.76       |

| 项目    | 2019年3月31日    | 2018年12月31日   | 2017年12月31日   |
|-------|---------------|---------------|---------------|
| 非流动资产 | 10,456,300.25 | 10,593,924.26 | 11,571,702.79 |
| 资产总计  | 10,989,815.06 | 11,275,631.69 | 11,831,592.55 |
| 流动负债  | 6,333,279.72  | 6,421,040.53  | 6,569,327.63  |
| 非流动负债 | 2,700,000.00  | 2,700,000.00  | 2,565,000.00  |
| 负债合计  | 9,033,279.72  | 9,121,040.53  | 9,134,327.63  |
| 所有者权益 | 1,956,535.34  | 2,154,591.16  | 2,697,264.92  |

(3) 公司近年经营情况:

单位: 人民币元

| 项目       | 2019年1-3月   | 2018年        | 2017年         |
|----------|-------------|--------------|---------------|
| 一、营业收入   | -           | 910,321.34   | 474,817.48    |
| 减: 营业成本  | 191,803.24  | 1,262,873.05 | 954,605.19    |
| 营业税金及附加  | -           | 2,869.82     | 764.72        |
| 销售费用     | -           | 146,275.00   | 45,682.99     |
| 管理费用     | 40,942.88   | 803,770.25   | 973,550.72    |
| 财务费用     | 334.00      | 2,492.60     | 3,044.60      |
| 资产减值损失   | 3,300.93    | -826,331.01  | -1,956,442.50 |
| 二、营业利润   | -236,381.05 | -481,628.37  | 453,611.76    |
| 加: 营业外收入 | 37,500.00   | 150,687.60   | 1,505.46      |
| 减: 营业外支出 | -           | 5,150.24     | 146,239.78    |
| 三、利润总额   | -198,881.05 | -336,091.01  | 308,877.44    |
| 减: 所得税费用 | -825.23     | 206,582.75   | 959,332.85    |
| 四、净利润    | -198,055.82 | -542,673.76  | -650,455.41   |

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(2019)第315028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

天津市第二中级人民法院（以下简称“天津二中院”）于 2016 年 12 月 15 日受理天津国恒铁路控股股份有限公司破产重整的申请，业务重整方计划将旅游资产为主的资产包注入天津国恒铁路控股股份有限公司，作为重整计划的一部分，天津国恒铁路控股股份有限公司拟受让浉池县仰韶大峡谷旅游开发有限公司的股权。

上海众华资产评估有限公司按 2018 年 6 月 30 日作为评估基准日出具了资产评估报告，报国恒公司清算组和天津二中院。天津二中院于 2019 年 3 月签发了民事裁定书《（2016）津 02 民破 1 号之六》，批准国恒铁路的重整计划。因资产评估报告有效期即将到期，故按 2019 年 3 月 31 日作为评估基准日进行补充评估。

评估机构受托对浉池县仰韶大峡谷旅游开发有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

（一）评估对象为浉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）评估范围为浉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    | 533,514.81    |
| 其中：货币资金 | 954.86        |
| 预付账款    | 160,000.00    |
| 其他应收款   | 372,559.95    |
| 非流动资产   | 10,456,300.25 |

| 项 目        | 账面金额（元）       |
|------------|---------------|
| 其中：固定资产    | 10,450,173.39 |
| 递延所得税资产    | 6,126.86      |
| 资产总额       | 10,989,815.06 |
| 流动负债       | 6,333,279.72  |
| 其中：应付账款    | 5,218,902.34  |
| 预收账款       | 45,000.00     |
| 应付职工薪酬     | 1,500.00      |
| 应交税费       | 200,875.52    |
| 其他应付款      | 754,501.86    |
| 其他流动负债     | 112,500.00    |
| 非流动负债      | 2,700,000.00  |
| 其中：其他非流动负债 | 2,700,000.00  |
| 负债总额       | 9,033,279.72  |
| 所有者权益      | 1,956,535.34  |

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（2019）第 315028 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 日河南省淅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《淅池县仰韶大峡谷景区承包协议书》，以及 2012 年 12 月 11 日淅池县人民政府和淅池县仰韶大峡谷旅游开发有限公司签订的补充协议，河南省淅池县人民政府将仰韶大峡谷景区的经营管理权授予淅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 533,514.81 元。其中：货币资金账面值为 954.86 元，占流动资产的比例为 0.18%。预付账款账面净值 160,000.00 元，主要为预付河南省新静哲旅游服务有限公司、淅池县世光电力工程有限公司的预付款，

占流动资产的比例为 29.99%。其他应收款账面原值 397,067.37 元，其他应收款坏账准备 24,507.42 元，其他应收款净值为 372,559.95 元，主要为房租、个人借款、备用金等，占流动资产的比例为 69.83%。

## 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 14,942,000.00 元，账面净值 10,313,032.88 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 137,140.51 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 124,631.41 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涪陵县仰韶大峡谷旅游区的特许经营权。

项目地点：涪陵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 6,126.86 元，为其他应收款坏账准备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：2019年3月31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评估目的服务。

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》（中华人民共和国2016年主席令第四十六号）；

2、《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正）；

3、《资产评估行业财政监督管理办法》（2019年1月2日财政部

令第 97 号修改)；

4、《中华人民共和国企业所得税法》（根据 2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议《关于修改〈中华人民共和国电力法〉等四部法律的决定》修正）；

5、《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国 2017 年 11 月 19 日国务院令 第 691 号公布）；

6、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——资产评估程序（中评协〔2018〕36 号）；

4、资产评估执业准则——资产评估报告（中评协〔2018〕35 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〔2018〕37 号）；

7、资产评估执业准则——企业价值（中评协〔2018〕38 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、天津二中院 2019 年 3 月签发的民事裁定书《（2016）津 02 民破

1 号之六》；

3、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；

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渑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渑池县仰韶大峡谷景区而于2008年成立，主要业务为经营渑池县仰韶大峡谷景区的旅游开发和管理。根据2004年11月24日河南省渑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2019年4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：

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

式中： $K_e$ ：权益资本成本；  
 $R_{fl}$ ：目前的无风险利率；  
 $\beta_L$ ：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《工程造价信息》及广联达网公布的单项工程案例，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 + 安装部分打分值 \* 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 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

2019年7月1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2019年3月31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 2019 年 7 月 8 日至 2019 年 7 月 19 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

2019年7月20日至2019年8月9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、涪陵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、涪陵县仰韶大峡谷景区未来投资规模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 10,989,815.06 元，评估值 599,726,641.67 元，增值 588,736,826.61 元，增值率为 5,357.11%。

2、总负债账面值为 9,033,279.72 元，评估值 9,033,279.72 元。无增减值。

3、净资产账面值为 1,956,535.34 元，评估值 590,693,361.95 元，增值 588,736,826.61 元，增值率为 30,090.78%。

经资产基础法评估，涪陵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伍亿玖仟零陆拾玖万叁仟叁佰陆拾壹元玖角伍分（RMB590,693,361.95 元）。

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 3 月 31 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 | 53.35    | 53.35     |           |       |
| 固定资产 | 1,045.02 | 1,398.70  | 353.68    | 33.84 |
| 无形资产 |          | 58,520.00 | 58,520.00 |       |

| 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 | 0.61     | 0.61      |           |           |
| 资产总计    | 1,098.98 | 59,972.67 | 58,873.69 | 5,357.12  |
| 流动负债    | 633.33   | 633.33    |           |           |
| 非流动负债   | 270.00   | 270.00    |           |           |
| 负债总计    | 903.33   | 903.33    |           |           |
| 股权全部权益  | 195.65   | 59,069.34 | 58,873.69 | 30,091.33 |

评估结果详细情况见评估明细表。

(二) 经收益法评估，涪陵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陆亿伍仟叁佰柒拾万元（RMB65,370.00 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   | 195.65 | 65,370.00 | 65,174.35 | 33,311.70 |
| 资产基础法 | 195.65 | 59,069.34 | 58,873.69 | 30,091.33 |
| 差异    |        | 6,300.66  | 6,300.66  |           |

#### 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 59,069.34 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 65,370.00 万元，两者之间差异为 6,300.66 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：人民币陆亿伍仟叁佰柒拾万元（RMB65,370.00 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、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。

3、2018年7月3日，被评估单位设立澠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、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。

5、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。

6、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。

7、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。

8、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。

9、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。

10、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 2019 年 3 月 31 日至 2020 年 3 月 30 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 2019 年 8 月 16 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：



2019 年 8 月 16 日

# 上海市财政局

沪财企备案〔2017〕7号

## 上海市财政局备案公告

按照《资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）和《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）的相关规定和要求，原取得资产评估资格证书的本市资产评估机构以及分支机构，第一批共29家，已经交回资产评估资格证书，且符合《资产评估法》第十五条规定条件，现依法进行备案公告。名单公告如下：

1. 上海东洲资产评估有限公司
2. 银信资产评估有限公司
3. 上海立信资产评估有限公司
4. 上海财瑞资产评估有限公司
5. 万隆（上海）资产评估有限公司

- 
6. 上海申威资产评估有限公司
  7. 上海众华资产评估有限公司
  8. 上海达智资产评估有限公司
  9. 上海科华资产评估有限公司
  10. 上海天瑞资产评估有限公司
  11. 上海新中创资产评估有限公司
  12. 上海富申国有资产评估有限公司
  13. 上海宏贤资产评估有限公司
  14. 上海正大资产评估有限公司
  15. 上海安亚申信资产评估有限公司
  16. 上海新业资产评估有限公司
  17. 上海琳方资产评估有限公司
  18. 上海信达资产评估有限公司
  19. 上海大宏资产评估有限公司
  20. 上海宏大信宇资产评估有限公司
  21. 上海弘鑫资产评估事务所
  22. 上海美评资产评估有限公司
  23. 上海至瑞资产评估有限公司
  24. 上海国多资产评估事务所
  25. 上海普泓资产评估有限公司
  26. 上海城银资产评估有限公司
  27. 上海利沧资产评估有限公司

28. 上海朗路资产评估有限公司

29. 上海百泰智盛资产评估有限公司

以上 29 家机构的股东基本情况,申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



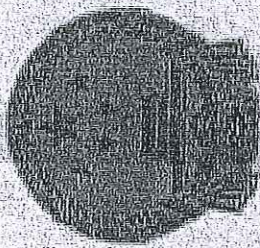
信息公开属性: 主动公开

抄送: 财政部资产管理司, 上海市资产评估协会。

上海市财政局办公室

2017 年 12 月 5 日印发

# 证券期货相关业务评估资格证书



经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准上海

众华资产评估有限公司

从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]23号 证书编号：0210031004

0000050

发证时间：





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91310104J322068184

证照编号 04000000201603280080

名称 上海众华资产评估有限公司  
类型 有限责任公司(国内合资)  
住所 上海市徐汇区宛平南路381号1号楼308-309室  
法定代表人 左英浩  
注册资本 人民币280.0000万元整  
成立日期 1992年4月18日  
营业期限 1992年4月18日至2041年4月17日  
经营范围 所有资产评估业务及其他有关咨询服务, 资产评估, 房地产评估及其他有关咨询服务。  
【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】



登记机关



2016年03月28日



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：钱进

性别：男

登记编号：31000017

单位名称：上海众华资产评估有限  
公司



初次登记时间：2002-05-24

年检信息：通过 (2018-05-02)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印时间：2018年5月16日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：左英浩

性别：男

登记编号：31000515

单位名称：上海众华资产评估有限  
公司



初次登记时间：1999-06-30

年检信息：通过 (2018-05-02)



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印时间：2018年5月16日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>