

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
(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： 3131020020201900529

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

资产评估报告文号： 沪众评报字（2019）第0570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
(补充评估)**

沪众评报字〔2019〕第 0570 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	10
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型和定义	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	26
十、评估结论	27
十一、特别事项说明	30
十二、评估报告使用限制说明.....	31
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（2019）第 0570 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：人民币柒亿陆仟零玖拾万元（RMB76,090 万元）。

十、评估结论使用有效期： 自 2019 年 3 月 31 日至 2020 年 3 月 30 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





HG ZH

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 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（2019）第 0570 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中兴黄河白天鹅生态文化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：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区建设与管理。

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	2019年3月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产	1,161,881.82	1,224,220.12	789,466.58
非流动资产	129,168,842.51	129,057,207.75	131,188,269.13
资产总计	130,330,724.33	130,281,427.87	131,977,735.71
流动负债	95,026,879.50	94,596,209.24	92,327,345.09
非流动负债	-	-	-
负债合计	95,026,879.50	94,596,209.24	92,327,345.09

项目	2019年3月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
所有者权益	35,303,844.83	35,685,218.63	39,650,390.62

(单体口径) 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	1,161,878.96	1,224,217.26	789,463.72
非流动资产	130,126,842.51	130,015,207.75	132,146,269.13
资产总计	131,288,721.47	131,239,425.01	132,935,732.85
流动负债	96,149,645.00	95,718,974.74	93,450,110.59
非流动负债	-	-	-
负债合计	96,149,645.00	95,718,974.74	93,450,110.59
所有者权益	35,139,076.47	35,520,450.27	39,485,622.26

(3) 公司近年经营情况:

(合并口径) 单位: 人民币元

项目	2019年1-3月	2018年	2017年
一、营业收入	266,158.11	720,983.81	1,191,070.29
减: 营业成本	46,699.50	360,062.88	216,544.98
营业税金及附加	1,132.60	3,247.03	1,769.97
销售费用			
管理费用	580,340.83	3,606,199.91	3,633,702.09
财务费用	1,052.72	9,008.02	8,071.59
资产减值损失	24,408.35	-53,180.49	-254,896.35
二、营业利润	-387,475.89	-3,204,353.54	-2,414,121.99
加: 营业外收入	-	207,200.00	197,094.08
减: 营业外支出	-	-	836,342.30
三、利润总额	-387,475.89	-2,997,153.54	-3,053,370.21
减: 所得税费用	-6,102.09	968,018.45	-741,364.74
四、净利润	-381,373.80	-3,965,171.99	-2,312,005.47

(单体口径) 单位: 人民币元

项目	2019年1-3月	2018年	2017年
一、营业收入	266,158.11	720,983.81	1,136,532.29
减: 营业成本	46,699.50	360,062.88	195,874.98
营业税金及附加	1,132.60	3,247.03	1,769.97
销售费用	-	-	-
管理费用	580,340.83	3,606,199.91	3,615,202.09
财务费用	1,052.72	9,008.02	6,903.88
资产减值损失	24,408.35	-53,180.49	-254,896.35
二、营业利润	-387,475.89	-3,204,353.54	-2,428,322.28
加: 营业外收入	-	207,200.00	197,094.08
减: 营业外支出	-	-	836,342.30
三、利润总额	-387,475.89	-2,997,153.54	-3,067,570.50
减: 所得税费用	-6,102.09	968,018.45	-741,364.74
四、净利润	-381,373.80	-3,965,171.99	-2,326,205.76

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 315027 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	应纳所得税额	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

平陆大天鹅果蔬种植专业合作社，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中兴黄河白天鹅生态文化有限公司的股权。

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。

评估机构受托对中兴黄河白天鹅生态文化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	1,161,878.96
其中：货币资金	10,622.85
预付账款	220,663.60
其他应收款	582,590.29
存货	348,002.22
非流动资产	130,126,842.51
其中：长期股权投资	960,000.00
固定资产净额	413,253.41
长期待摊费用	128,734,753.48
递延所得税资产	18,835.62
资产总额	131,288,721.47
流动负债	96,149,645.00
其中：应付账款	45,049,051.26
预收账款	135,000.00
应付职工薪酬	781,588.38
应交税费	33,461.94
其他应付款	50,150,543.42
负债总额	96,149,645.00
所有者权益	35,139,076.47

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 315027 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 813,876.74 元。其中: 货币资金账面值为 10,622.85 元, 占流动资产的比例为 0.91%。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 18.99%。其他应收款账面原值 657,932.77 元, 其他应收款坏账准备 75,342.48 元, 其他应收款净值为 582,590.29 元, 主要员工借款、土地流转费等, 占流动资产的比例为 50.14%。

2、存货

存货账面原值 348,002.22 元, 无存货跌价准备, 存货净值 348,002.22 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 257,481.01 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 155,772.40 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 128,734,753.48 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 18,835.62 元，为其他应收款坏账准备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 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 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：

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

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

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：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法计算其资金成本；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：

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

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；

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。

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

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 131,288,721.47 元，评估值 785,255,045.69 元，增值 653,966,324.22 元，增值率为 498.11 %。

2、总负债账面值为 96,149,645.00 元，评估值 96,149,645.00 元。无增减值。

3、净资产账面值为 35,139,076.47 元，评估值 689,105,400.69 元，增值 653,966,324.22 元，增值率为 1,861.08 %。

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陆亿捌仟玖佰壹拾万伍仟肆佰元陆角玖分（RMB689,105,400.69 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	116.19	116.19		
长期股权投资	96.00	107.98	11.98	12.48
固定资产	41.33	65.98	24.65	59.64
无形资产		65,360.00	65,360.00	
长期待摊费用	12,873.48	12,873.48		
递延所得税资产	1.88	1.88		
资产总计	13,128.87	78,525.50	65,396.63	498.11
流动负债	9,614.96	9,614.96		
负债总计	9,614.96	9,614.96		
股权全部权益	3,513.91	68,910.54	65,396.63	1,861.08

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柒亿陆仟零玖拾万元 (RMB 76,090.00 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	3,513.91	76,090.00	72,576.09	2,065.39
资产基础法	3,513.91	68,910.54	65,396.63	1,861.08
差异		7,179.46	7,179.46	

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 68,910.54 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 76,090.00 万元，两者之间差异为 7,179.46 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：人民币柒亿陆仟零玖拾万元（RMB76,090.00 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《平陆黄河白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 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

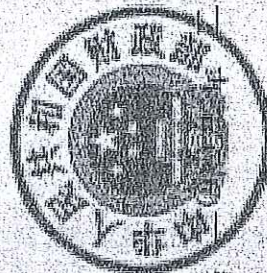
众华资产评估有限公司

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

00000050

发证时间：





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913101041322063184

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>