

本报告依据中国资产评估准则编制

中广天择传媒股份有限公司拟收购资产涉及的
长沙体育产业经营有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

国融兴华评报字[2025]第 540008 号
(共一册，第一册)

北京国融兴华资产评估有限责任公司

2025 年 04 月 24 日



地址：北京市东城区安定门外大街 189 号宝景大厦 7 层

电话：010-51667811 传真：010-82253743 企业邮箱：grxh@grcpv.com

目 录

声明.....	1
摘要.....	2
资产评估报告	4
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	4
二、 评估目的	9
三、 评估对象和评估范围.....	9
四、 价值类型	11
五、 评估基准日	11
六、 评估依据	12
七、 评估方法	15
八、 评估程序实施过程 and 情况	21
九、 评估假设	22
十、 评估结论	24
十一、 特别事项说明	26
十二、 资产评估报告使用限制说明	29
十三、 资产评估报告日	30
十四、 资产评估机构和资产评估师签章	31
资产评估报告附件	32

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、行政法规规定和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，本资产评估机构及其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和使用评估结论，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、本资产评估机构及其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、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、负债清单及企业经营预测资料由委托人、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。

中广天择传媒股份有限公司拟收购资产涉及的 长沙体育产业经营有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

国融兴华评报字[2025]第 540008 号

摘要

特别提示：本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

中广天择传媒股份有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对中广天择传媒股份有限公司拟收购资产涉及的长沙体育产业经营有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：中广天择传媒股份有限公司拟收购资产，为此需对评估基准日长沙体育产业经营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。

评估对象：长沙体育产业经营有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：长沙体育产业经营有限公司经审计的全部资产及负债。具体包括流动资产、非流动资产及负债等。截止评估基准日，总资产账面价值 3,839.67 万元，总负债账面价值 3,786.98 万元，股东全部权益账面价值 52.69 万元。

评估基准日：2025 年 03 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本资产评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。

截至评估基准日，在持续经营条件下，长沙体育产业经营有限公司的股东全部权益账面价值为 52.69 万元，评估价值为 2,960.00 万元（金额大写：人民币贰仟玖佰陆拾万元整），增值 2,907.31 万元，增值率 5,517.76 %。

评估结论使用有效期:本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考,评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年,即自评估基准日 2025 年 03 月 31 日至 2026 年 03 月 30 日有效。

以上内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论,应当阅读资产评估报告正文。



中广天择传媒股份有限公司拟收购资产涉及的 长沙体育产业经营有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

国融兴华评报字[2025]第 540008 号

中广天择传媒股份有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对中广天择传媒股份有限公司拟收购资产涉及的长沙体育产业经营有限公司股东全部权益在 2025 年 03 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为中广天择传媒股份有限公司，被评估单位均为长沙体育产业经营有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为甲方上级单位及法律、行政法规规定的使用人。

(一)委托人概况

企业名称：中广天择传媒股份有限公司(以下简称：“中广天择”)

统一社会信用代码：91430000799146931T

类型：股份有限公司(上市、国有控股)

住所：长沙市开福区月湖街道鸭子铺路 46 号

法定代表人：彭勇

注册资本：13,000 万(元)

成立日期：2007-04-13

营业期限：2007-04-13 至 无固定期限

经营范围：许可项目：广播电视节目制作经营；演出经纪；互联网信息服务；第一类增值电信业务；第二类增值电信业务；网络文化经营；营业性演出；演出场所经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：广告设计、代理；文化娱乐经纪人服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；小微型客车租赁经营服务

北京国融兴华资产评估有限责任公司

务；非居住房地产租赁；机械设备租赁；个人互联网直播服务；电影摄制服务；摄像及视频制作服务；数字内容制作服务（不含出版发行）；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；影视美术道具置景服务；文化用品设备出租；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；品牌管理；会议及展览服务；组织文化艺术交流活动。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）被评估单位概况

1、营业执照登记情况

企业名称：长沙体育产业经营有限公司(以下或简称：“长沙体产公司”)

统一社会信用代码：914301000966001818

类型： 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所：湖南省长沙市开福区鸭子铺路1号

法定代表人：程震

注册资本：10,000 万(元)

成立日期：2014-04-02

营业期限：2014-04-02 至 2064-04-01

公司经营范围：体育本体产业、体育项目投资、体育场馆开发与建设、特色体育产业、体育健身、体育旅游、体育休闲娱乐、培训教育、广告策划、赛事运营、体育信息咨询、体育中介服务、展会展览、房屋租赁、文体用品销售、物业管理、游泳馆、运动场馆服务。（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）

2、公司股东及持股比例、股权变更情况

长沙体育产业经营有限公司于2014年4月2日由长沙市财政局出资组建，设立时注册资本为1000.00万元人民币。长沙体育产业经营有限公司设立时股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴资本	实缴资本	持股比例
1	长沙市财政局	1,000.00	1,000.00	100%

2017 年 12 月，长沙市财政局将其持有的长沙体育产业经营有限公司 100% 股权无偿划转给长沙市人民政府国有资产监督管理委员会。

2019 年 3 月，长沙市人民政府国有资产监督管理委员会将其持有的长沙体育产业经营有限公司 100% 股权无偿划转给长沙市产业投资集团有限公司。

2020 年 3 月，长沙体育产业经营有限公司注册资本由 1,000.00 万人民币变更为 5,000.00 万人民币。

2022 年 12 月，长沙体育产业经营有限公司注册资本由 5,000.00 万人民币变更为 10,000.00 万人民币。

2023 年 1 月，长沙市产业投资集团有限公司将其持有的长沙体育产业经营有限公司 100% 股权无偿划转给长沙市文化旅游产业投资发展有限公司。

2023 年 7 月，长沙体育产业经营有限公司股东名称变更，股东名称由长沙市文化旅游产业投资发展有限公司变更为长沙文旅体产业投资有限公司。变更后长沙体育产业经营有限公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴资本	实缴资本	持股比例
1	长沙文旅体产业投资有限公司	10,000.00	3,000.00	100%

截至评估基准日，长沙体育产业经营有限公司股权无变化。

3、公司组织结构

长沙体育产业经营有限公司以事业部的形式运营，原设有赛事事业部、场馆事业部、青训事业部，剥离后公司剩余赛事事业部及青训事业部。长沙体育产业经营有限公司现有业务人员 18 人，管理人员 13 人。

4、公司主营业务介绍。

长沙体育产业经营有限公司成立于 2014 年，是长沙市群众体育、竞赛活动和全民健身主要推广运营单位之一。

被评估单位秉承“以人为本、服务社会、高效诚信、务实创新”的发展理念，以“倡导健康生活，践行全民健身”为使命，主要经营业务有赛事策划运营、青少年体育两大板块，致力于成长为湖南省体育行业具有极强核心竞争力，排名靠前的一流体育标杆企业。

被评估单位拥有专业赛事运营团队，为客户提供体育赛事规划咨询、定制策划、落地运营等一体化专业服务，成功运营过 2015—2024 年十届长沙马拉松、

2024 赛季中国乒乓球俱乐部超级联赛第一阶段比赛、2024 长沙横渡湘江畅游活动、中国长沙国际名校赛艇挑战赛、环法中国赛挑战赛·望城站、长沙·望城国际铁人三项赛、中华传统体育国际锦标赛、长沙数字体育文创博览会暨长沙体育消费展、中国飞盘联赛·湖南长沙站等大型国际、国内体育赛事和节会活动。

被评估单位通过打造“长体超能星”青训品牌，以体教融合为突破，将“校内送模式”与“校外设基地”相结合，支持长沙中小学“一校一品，一校多品”建设。目前，被评估单位已获得授权成为国家体育总局青少年体育文化培训综合考核点，在全市各区、各中小学和自有场馆陆续开展了足球、篮球、羽毛球、乒乓球、游泳、体适能等项目，在训学员超 6000 人次。

5、资产、财务和经营状况

被评估单位近年度及评估基准日的财务状况如下表：

场馆业务剥离前，被评估单位近三年及评估基准日的主要财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

财务指标	2022/12/31	2023/12/31	2024/12/31	2025/3/31
总资产	6,062.29	5,356.21	7,165.49	5,664.55
总负债	3,933.52	4,001.92	5,464.35	5,450.63
股东权益	2,128.76	1,354.29	1,701.14	213.93
经营业绩	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业收入	2,434.83	4,823.70	6,967.60	539.25
利润总额	110.00	175.53	346.85	-853.97
净利润	110.00	175.53	346.85	-302.58

注：2022 年、2023 年的财务报表已经中证天通会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所审计，并分别出具了中证天通(2023)审字 34110079 号、中证天通(2024)审字 34110018 号标准无保留意见审计报告。2024 年的财务报表已经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所初步审计，截至报告日尚未出具正式审计报告。评估基准日 2025 年 3 月 31 日被评估单位场馆业务剥离前的财务报表未经审计。

场馆业务剥离后，被评估单位评估基准日的资产负债表如下：

金额单位：人民币万元

财务指标	2025 年 3 月 31 日
总资产	3,839.67
总负债	3,786.98
股东权益	52.69

注：以上数据已经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了容诚审字[2025]518Z1132 号标准无保留意见审计报告。

场馆业务剥离后，被评估单位剩余赛事、青训业务近三年一期的经营状况如下：

金额单位：人民币万元

经营业绩	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业收入	593.68	2,920.03	4,672.81	38.10
利润总额	-340.84	645.69	1,361.59	-113.94
净利润	-340.84	605.72	1,270.15	-113.94

注：以上数据为企业财务人员根据业务板块进行分拆并申报，未经审计。

6、会计政策、主要税种及税率情况

长沙体育产业经营有限公司执行《企业会计准则—基本准则》。

主要税项及税率：

税种	计税依据	适用税率
增值税	服务收入	6%
企业所得税	应纳税所得额	25%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育费附加	应缴流转税税额	2%

(三)委托人与被评估单位之间的关系

委托人与被评估单位拥有同一控股股东，即长沙广播电视集团有限公司。委托人为长沙广播电视集团有限公司的控股子公司，被评估单位为长沙广播电视集团有限公司的下属二级子公司。

(四)资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供委托人和法律、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。

二、评估目的

中广天择传媒股份有限公司拟收购资产，为此需对评估基准日长沙体育产业经营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。

本次评估依据的经济行为文件为：《中广天择传媒股份有限公司总支部委员会会议纪要》。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象和评估范围

评估对象是长沙体育产业经营有限公司的股东全部权益价值。

(二)评估范围

评估范围为长沙体育产业经营有限公司截至评估基准日经审计后的全部资产及负债。具体包括流动资产、非流动资产及负债等。截止评估基准日，总资产账面价值为 38,396,670.77 元，负债账面价值为 37,869,772.27 元，股东全部权益账面价值为 526,898.50 元。

2025 年 03 月 31 日资产负债表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	32,427,461.45
货币资金	7,507,015.67
应收账款	7,932,762.18
预付款项	185,455.44
其他应收款	16,671,102.26
其他流动资产	131,125.90
二、非流动资产合计	5,969,209.32
固定资产	68,690.09
无形资产	-
长期待摊费用	780,862.44
递延所得税资产	5,119,656.79
三、资产总计	38,396,670.77
四、流动负债合计	31,369,772.27
短期借款	10,010,388.89
应付账款	12,208,376.42
合同负债	924,539.58

科目名称	账面价值
应付职工薪酬	31,999.46
应交税费	1,564.71
其他应付款	7,630,800.27
一年内到期的非流动负债	506,630.56
其他流动负债	55,472.38
五、非流动负债合计	6,500,000.00
长期借款	6,500,000.00
六、负债总计	37,869,772.27
七、净资产（所有者权益）	526,898.50

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了标准无保留意见审计报告。

（三）企业的主要实物资产情况

企业申报的纳入评估范围的主要实物资产为固定资产—电子及办公设备。其类型及特点如下：

设备类资产共计 63 项，账面原值 330,486.14 元，账面价值 68,690.09 元。设备类型主要为电子及办公设备，包含电脑、空调、打印机、办公桌椅等。至评估基准日，3 项设备处于待报废状态，其余设备使用、维护、保养正常。

报废或待报废的设备明细如下：

金额单位：人民币元

明细表序号	设备名称	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	资产状况	账面价值	
							原值	净值
42	联想电脑	联想	台	1	2014/12/1	待报废	4,150.00	207.50
44	联想电脑	联想	台	1	2014/12/1	待报废	4,150.00	207.50
56	爱普生 1800 彩色打印机	爱普生	台	1	2016/10/1	已报废	4,200.00	210.00
合 计							12,500.00	625.00

（四）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

1、企业无账面记录的无形资产。

2、企业申报的账面未记录的无形资产共计 1 项，为长沙马拉松赛事运营执行权。情况如下：

2019年12月16日市人民政府关于市产业投资集团改革发展有关问题的会议决定“原则同意将长沙马拉松等市级经营性体育赛事有偿授予长沙体育产业经营有限公司策划运营”(长府阅〔2019〕111号)。经长沙市人民政府同意,2020年7月6日,市体育局与市产业投资集团及长体产业公司签订了为期三年的长沙马拉松合作承办协议。首个合作周期协议即将到期时,2023年6月9日,市体育局与市产业投资集团及长体产业公司接续签订了第二个合作周期为期三年的长沙马拉松合作承办协议。2025年4月,长沙市体育局授权长沙体育产业经营有限公司运营执行2026年—2030年长沙马拉松。

根据以上的文件精神及一贯性原则,被评估单位预计2030年后能持续获得长沙马拉松赛事的运营执行权,且被评估单位上级公司长沙市广播电视集团有限公司承诺:会一直协助长沙体育产业经营有限公司获取后续长沙马拉松的运营执行权,本次评估中将长沙马拉松赛事的运营执行权作为一项永续期无形资产申报。

(五)企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的表外资产为上述(三)2列示的无形资产。

本次评估过程中,资产评估专业人员已提示企业对其拥有的全部资产进行清查、申报,除上述申报的资产外,企业承诺不存在账面未记录的其他资产。

(六)引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估价值)

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素,同时考虑价值类型与评估假设的相关性等,确定本次资产评估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任何强迫的情况下,评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

(一)本报告评估基准日是2025年03月31日。

(二)按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则,由委托人确定评估基准日。

(三)本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日企业内部的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一)经济行为依据

《中广天择传媒股份有限公司总支部委员会会议纪要》。

(二)法律法规依据

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、《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);

3、《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);

4、《中华人民共和国公司法》(2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订);

5、《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会第七次会议修正);

6、《中华人民共和国城市维护建设税法》(2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

7、《中华人民共和国印花税法》(2021年6月10日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过);

8、《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号发布,国务院令第732号修订);

9、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号发布,国务院令第709号修订);

10、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第12号);

11、《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号);

12、《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36号);

13、《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委财政部令第32号);

- 14、《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》(国资发产权规[2022]39号);
- 15、《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第 86 号发布, 财政部令第 97 号修改);
- 16、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号);
- 17、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941 号);
- 18、《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64 号);
- 19、《关于优化中央企业资产评估管理有关事项的通知》(国资发产权规[2024]8 号);
- 20、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税第[2016]36 号);
- 21、《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第 691 号);
- 22、《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号);
- 23、《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第 76 号);

(三)评估准则依据

- 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——资产评估报告》(中评协[2018]35 号);
- 4、《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36 号);
- 5、《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37 号);
- 6、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号);
- 7、《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35 号);
- 8、《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38 号);
- 9、《资产评估执业准则——无形资产》(中评协〔2017〕37 号);
- 10、《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39 号);
- 11、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42 号);
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号);

- 13、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号);
- 14、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号);
- 15、《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》(中评协[2021]30 号)。

(四)权属依据

- 1、固定资产购买合同;
- 2、《长沙马拉松合作承办协议》、《关于市产业投资集团改革发展有关问题的会议纪要》(长府阅[2019]111 号);
- 3、其他权属证明文件。

(五)取价依据

- 1、全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率(LPR);
- 2、中国人民银行外汇管理局公布的基准日汇率中间价;
- 3、中国人民银行公布的中长期国债利率;
- 4、《资产评估常用方法与参数手册》;
- 5、企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
- 6、企业提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料;
- 7、被评估单位提供的未来年度经营计划、主要产品目前及未来年度市场预测资料;
- 8、评估人员现场勘查记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 9、国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料;
- 10、同花顺系统提供的相关行业统计数据;
- 11、与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1、《资产评估准则术语》(中评协[2020]31 号);
- 2、《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》(中评协[2020]38 号);
- 3、被评估单位提供的资产评估申报明细表;
- 4、被评估单位提供的《长沙体育产业经营有限公司五年规划方案》;
- 5、被评估单位提供的未来收益预测资料;
- 6、与本次评估相关的审计报告;
- 7、国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料;

8、北京国融兴华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

(一)评估方法概述

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

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。

(二)评估方法选择

《资产评估执业准则——企业价值》规定，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、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。本项目三种方法的适用性分析：

1、资产基础法适用性分析

本报告被评估单位以持续经营为前提，资产基础法运用所涉及的经济技术参数的选择都有充分的数据资料作为基础和依据，财务数据经过审计，不存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的账外资产，故可以采用资产基础法进行评估。

2、收益法适用性分析

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值。本次被评估单位是一个具有一定获利能力的企业，根据企业提供的资料、历史经营数据、发展研报、预算报告结合对管理层访谈记录能够合理预计企业未来的盈利水平，未来收益可以合理预期并用货币衡量，收益期限可以合理确定，获得未来预期收益所对应的风险能够可以衡量，因此本项目选用收益法进行评估。

3、市场法适用性分析

经查询与被评估单位同一行业的国内上市公司，在业务结构、经营模式、企业规模、资产配置、未来成长性等方面具有可比性的上市公司很少；且近期产权交易市场与被评估单位类似的股权交易较少，相关交易背景、交易案例的经营财务数据等信息无法从公开渠道获得，不具备采用市场法评估的基本条件。

综上所述，根据本次评估目的、评估对象、价值类型，结合资料收集情况以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用资产基础法、收益法进行评估。

(三)收益法

1、本次评估的具体评估思路

(1) 对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

(2) 将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在的应收、应付等资产（负债），定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独估算其价值；

(3) 由上述计算得出的经营性资产价值加溢余性资产或非经营性资产价值，经扣减企业应承担的付息债务价值后，得到评估对象的股东全部权益价值。

2、评估模型

$$E = B - D$$

式中：E：评估对象的股东全部权益(净资产)价值；

B：评估对象的企业价值；

D：评估对象的付息债务价值。

(1) 企业价值的确定

其中 B：评估对象的企业价值的模型为：

$$B = P + \sum C_i$$

式中：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^{i-0.5}} + \frac{R_n}{r(1+r)^{n-0.5}}$$

R_i ：未来第 i 年的预期企业自由现金流量；

R_n ：未来预测收益期末的企业自由现金流量；

r ：折现率；

n: 未来预测收益期;

i-0.5、n-0.5:为期中折现。

$\sum C_i$: 评估对象基准日存在的非经营性、溢余性资产的价值和长期股权投资价值。

$$\sum C_i = C_1 + C_2$$

C_1 : 评估对象基准日存在的其他非经营性资产和溢余性资产价值

C_2 : 长期股权投资价值

(2) 收益年限的确定

本次收益法评估是在企业持续经营的前提下作出的,因此,确定收益期限为永续期,根据被评估单位经营历史及行业发展趋势等资料,采用两阶段模型,即评估基准日后5年根据企业实际情况和政策、市场等因素对企业收入、成本费用、利润等进行合理预测,永续期以后各年与第5年持平。

(3) 折现率的确定

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)。

折现率计算公式如下:

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E + D} + K_d \times (1 - t) \times \frac{D}{E + D}$$

其中: k_e : 权益资本成本;

k_d : 付息债务资本成本;

E: 权益的市场价值;

D: 付息债务的市场价值;

t: 所得税率。

其中,权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下:

$$K_e = r_f + ERP \times \beta + r_c$$

其中: r_f : 无风险利率;

ERP: 市场风险溢价;

β : 权益的系统风险系数;

r_c : 企业特定风险调整系数。

(4) 溢余资产价值及非经营性资产(负债)的确定

溢余资产是指评估基准日超过企业经营所需的多余资产，如溢余流动资产，本次评估采用成本法评估。

非经营性资产、负债是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产与负债。截至评估基准日，被评估单位的非经营性资产包括其他应收款中的场馆资产剥离应收对价、往来款等，非经营性负债包括其他应付款中的内部往来等，本次评估采用成本法进行评估。

5) 付息债务的确定

以支付利息为条件（或隐含利息条件，即虽不支付利息，但其价值却受实际利率影响，如发行零息债券）对外融入或吸收资金而形成的负债。如吸收的单位 and 个人的活期存款、定期存款，为筹集资金而实际发行的债券等。经核实，截至评估基准日，被评估单位存在长期借款、短期借款及一年内到期的非流动负债。

(3) 收益年限的确定

本次收益法评估是在企业持续经营的前提下作出的，因此，确定收益期限为永续期，根据被评估单位经营历史及行业发展趋势等资料，采用两阶段模型，即评估基准日后 5 年根据企业实际情况和政策、市场等因素对企业收入、成本费用、利润等进行合理预测，永续期以后各年与第 5 年持平。

(4) 收益主体与口径的相关性

本次评估，使用企业的自由现金流量作为评估对象经营资产的收益指标，其基本公式为：

企业的自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

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)。

(四)资产基础法

1、流动资产

评估范围内的流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和其他流动资产。

(1)货币资金

包括银行存款及其他货币资金，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的账面价值确定评估价值。

(2) 应收款项

包括应收账款、其他应收款等，在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项在扣除评估风险损失后，按预计可能收回的数额确定评估价值。对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照财会上坏账准备的核算方法，估计出评估风险损失作为扣除额后得出应收款项的评估价值；对于有确凿依据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3) 预付账款

评估人员查阅相关材料采购合同或供货协议，了解评估基准日至评估现场核实期间已接受的服务和收到的货物情况。对于未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况的，按核实后的账面价值作为评估价值。对于那些有确凿依据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估价值为零。

(4) 其他流动资产

评估人员核对明细账与总账、报表余额相符，抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，以核实后的账面价值确定评估价值。

2、非流动资产

评估范围内的非流动资产主要包括固定资产—电子及办公设备、无形资产、长期待摊费用及递延所得税资产。

(1) 固定资产—电子及办公设备

设备类资产评估方法为成本法、收益法和市场法，根据评估目的、价值类型、资料收集等情况，分析三种方法的适用性，选择评估方法。

根据本次评估目的、价值类型以及企业持续经营假设前提，结合设备的具体情况，按照原地续用原则，对于正处于使用状态的正常生产经营用的设备，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料等情况，采用成本法评估；如存在活跃的二手设备交易市场，交易案例容易收集，采用市场法评估；对于待报废的设备，按其废品回收的市场价格作为评估价值。

1) 成本法

①重置成本的确定

A.电子设备和办公设备

根据当地市场信息及近期网上交易价确定重置成本。

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照市场上类似设备不含税价格确定其重置成本。

②综合成新率的确定

对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

年限法成新率=（经济寿命年限－已使用年限）/经济寿命年限×100%

综合成新率=年限法成新率×调整系数

③评估价值的确定

评估价值=重置成本×综合成新率

③评估价值的确定

评估价值=重置成本×综合成新率

2) 市场法

对于部分电子设备、办公家具和报废设备，按照评估基准日的二手市场价格或废品价格，采用市场法进行评估。

(2) 无形资产

纳入本次无形资产评估范围的长沙马拉松赛事运营执行权，在分析历史赛事运营情况基础上，结合管理层的盈利预测情况等资料，首先预计赛事运营执行权涉及的现金流入(营业收入)、现金流出(营业成本、税金及附加、管理费用、资本性支出、营运资金追加)、折旧及摊销，然后以现金流入减现金流出加上折旧及摊销得出税前现金流量，并采用税前现率折现得到赛事运营执行权的市场价值。

本次评估的基本模型为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^{i-0.5}} + \frac{R_n}{r(1+r)^{n-0.5}}$$

P：资产的经营性资产价值

R_i：未来第i年的预测期年中均匀净现金流量；

R_n：未来预测收益期末的年中均匀净现金流量；

r: 折现率;

n: 未来预测收益期;

i-0.5、n-0.5:为期中折现。

净现金流量(NCF)=现金流入(CI)-现金流出(CO)+折旧+摊销

现金流入(CI)=资产营业收入

现金流出(CO)=资产营业成本+税金及附加+销售费用+管理费用+资本性支出
+营运资金追加额

(3) 长期待摊费用

长期待摊费用核算内容为滨江小学建设费用。对长期待摊费用的评估,评估人员抽查了所有的原始入账凭证、合同、发票等,核实其核算内容的真实性和完整性,经核实,长期待摊费用原始发生额真实、准确,摊销余额正确,以核实后账面价值确认评估价值。

(4) 递延所得税资产

本次评估范围内的递延所得税资产是未弥补亏损而产生的可抵扣暂时性差异。根据递延所得税资产产生的相应资产的评估情况,本次递延所得税资产按核实确认后的账面价值确认评估价值。

3、负债

对企业负债的评估,主要是进行审查核实,评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实,确认其真实性后,以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评估价值。

八、评估程序实施过程 and 情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定,本次评估主要评估程序实施过程和情况如下:

(一)接受委托、评估准备

接受委托后,与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项,以及各方的权利、义务等达成一致,订立资产评估委托合同;编制资产评估计划,拟定评估方案、组建评估团队、实施项目相关人员培训。

(二)现场调查、收集评估资料

此次评估业务按照评估程序准则和其他相关规定的要求,对评估对象涉及的资产和负债进行了清查核实,对被评估单位的经营管理状况等进行了尽职调查。

1、指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产，按照评估机构提供的“资产评估申报明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，并准备涉及评估对象和评估范围的详细资料。

2、根据评估业务的情况，选择询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等适当的方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样方式进行调查。

3、对被评估单位的经营状况调查，主要通过收集分析企业历史经营情况、未来经营发展规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行了解。

4、根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料。

(三) 评定估算形成评估结论

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况对收集的评估资料进行了分析、归纳和整理，形成评定估算和编制评估报告的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集等情况，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果；对各类资产的测算结果进行分析汇总，形成了合理评估结论。

(四) 编制和提交评估报告

在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告，按照公司内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。完成内部审核程序后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据沟通情况进行合理调整后出具并提交正式资产评估报告。

(五) 评估档案归档

按照资产评估准则的要求对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 基本假设

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

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

3、持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

(二)一般假设

1、假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2、假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；

3、假设和被评估单位相关的利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

4、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

(三)特殊假设

1、假设委托人及被评估单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效；

2、假设评估对象所涉及资产的购置、取得过程均符合国家有关法律法规规定；

3、假设评估对象所涉及的实物资产无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的重大质量缺陷；

4、假设评估范围内的资产真实、完整，不存在产权瑕疵，不涉及任何抵押权、留置权或担保事宜，不存在其它其他限制交易事项；

5、假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

6、假设被评估单位提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策不存在重大差异；

7、假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

8、未来预测期内被评估单位核心管理人员和技术人员队伍相对稳定，不会出现影响企业经营发展和收益实现的重大变动事项；

9、假设评估基准日后被评估单位的现金流入为均匀流入，现金流出为均匀流出；

10、假设被评估单位未来年度能持续获得长沙马拉松赛事运营执行权；

11、假设来源于 iFinD 资讯的上市公司相关数据真实可靠。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对长沙体育产业经营有限公司的股东全部权益价值进行了评估。本次评估采用了资产基础法和收益法，评估结论根据以上评估工作得出，其评估结果如下：

(一)相关评估结果情况

1、资产基础法

截止评估基准日 2025 年 03 月 31 日，在持续经营条件下，长沙体育产业经营有限公司经审计的总资产账面价值 3,839.67 万元，总负债账面价值 3,786.98 万元，股东全部权益账面价值 52.69 万元。

经资产基础法评估，长沙体育产业经营有限公司总资产评估价值 5,951.94 万元，增值 2,112.27 万元，增值率 55.01%；总负债评估价值 3,786.98 万元，无增减值变化；股东全部权益评估价值 2,164.96 万元，增值 2,112.27 万元，增值率 4,008.88 %。详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A × 100%
流动资产	3,242.75	3,242.75	-	-
非流动资产	596.92	2,709.19	2,112.27	353.86

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
固定资产	6.87	9.14	2.27	33.11
无形资产	-	2,110.00	2,110.00	-
长期待摊费用	78.09	78.09	-	-
递延所得税资产	511.97	511.97	-	-
资产总计	3,839.67	5,951.94	2,112.27	55.01
流动负债	3,136.98	3,136.98	-	-
非流动负债	650.00	650.00	-	-
负债合计	3,786.98	3,786.98	-	-
净资产（所有者权益）	52.69	2,164.96	2,112.27	4,008.88

经资产基础法评估，长沙体育产业经营有限公司股东全部权益价值为 2,164.96 万元。

2、收益法

截止评估基准日 2025 年 03 月 31 日，在持续经营前提下，经收益法评估，长沙体育产业经营有限公司股东全部权益价值的评估结果为 2,960.00 万元，增值 2,907.31 万元，增值率 5,517.76 %。

(二)评估结论的确定

经对资产基础法和收益法两种评估结果的比较，收益法与资产基础法的评估价值相差 795.04 万元，差异率为 36.72%。收益法侧重企业未来的收益，是在评估假设前提的基础上做出的，而成本法侧重企业形成的历史和现实，因方法侧重点的本质不同，造成评估结论的差异性。

资产基础法没有考虑企业未来除长沙马拉松赛事外其他业务的发展与现金流量的折现值，也没有考虑到其他未计入财务报表的因素，如人力资源、稳定的客户群、区域垄断地位等因素，往往使企业价值被低估。

收益法评估中，不仅考虑了已列示在企业资产负债表上的所有有形资产、无形资产和负债的价值，同时也考虑了资产负债表上未列示的人力资源、稳定的客户群、区域垄断地位等因素。采用收益法的结果，更能反映出长沙体育产业经营有限公司的真实企业价值，所以，本次评估以收益法评估结果作为价值参考依据，即长沙体育产业经营有限公司的股东全部权益评估价值为 2,960.00 万元，大写：人民币贰仟玖佰陆拾万元整。



(三)评估结论使用有效期

评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自评估基准日 2025 年 03 月 31 日至 2026 年 03 月 30 日有效。

(四)关于评估结论的其他考虑因素

本次评估未考虑流动性对评估结论的影响。

十一、特别事项说明

以下为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专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)利用或引用外部报告情况

1、利用专业报告

本次评估范围内的财务数据利用了企业提供的容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的容诚审字[2025]518Z1132 号无保留意见审计报告。

资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

2、引用单项资产评估报告的说明

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

(二)权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1、本次评估中，被评估单位申报评估的资产中包含 1 项未入账的无形资产，该无形资产为长沙市体育局授予长沙体育产业经营有限公司承办长沙马拉松赛事的运营执行权。

2019 年 12 月 16 日市人民政府关于市产业投资集团改革发展有关问题的会议决定“原则同意将长沙马拉松等市级经营性体育赛事有偿授予长沙体育产业经营有限公司策划运营”（长府阅〔2019〕111 号）。经长沙市人民政府同意，2020 年 7 月 6 日，市体育局与市产业投资集团及长体产业公司签订了为期三年的长沙马拉松合作承办协议。首个合作周期协议即将到期时，2023 年 6 月 9 日，市体育局与市产业投资集团及长体产业公司接续签订了第二个合作周期为期三年的长沙马拉松合作承办协议。2025 年 4 月，长沙市体育局授权长沙体育产业经营有限公司运营执行 2026 年—2030 年长沙马拉松。

根据以上的文件精神及一贯性原则，长沙体育产业经营有限公司预计 2030 年后能持续获得长沙马拉松赛事的运营执行权。

长沙体育产业经营有限公司上级公司—长沙市广播电视集团有限公司承诺：会一直协助长沙体育产业经营有限公司获取后续长沙马拉松的运营执行权，本次评估中将长沙马拉松赛事的运营执行权作为一项永续期无形资产申报，若后续因其原因未能获取相关授权而导致评估结果出现偏差，由此导致的法律责任由长沙市广播电视集团有限公司承担。

本次评估中将长沙马拉松赛事运营执行权作为一项被评估单位在未来年度能持续获得的无形资产进行评估，该无形资产评估值为 2,110.00 万元。若未来年度该赛事运营执行权不能如期取得，评估结果将进行调整。

2、至评估基准日，共有 3 台电子设备处于报废或待报废状态，具体情况如下：

金额单位：人民币元

明细表序号	设备名称	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	资产状况	账面价值	
							原值	净值
42	联想电脑	联想	台	1	2014/12/1	待报废	4,150.00	207.50
44	联想电脑	联想	台	1	2014/12/1	待报废	4,150.00	207.50
56	爱普生 1800 彩色打印机	爱普生	台	1	2016/10/1	已报废	4,200.00	210.00
合 计							12,500.00	625.00

本次评估中对于已经报废或待报废的设备资产，以二手回收价确认评估值，无回收价值的，以零值确认其评估值。

(三)评估程序受到限制的情形

无。

(四)评估资料不完整的情形

未发现。

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

委托人与被评估单位已明确告知不存在其他未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(六)抵押、担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项

无。

(七)评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

委托人及被评估单位未申报产生重大影响的期后事项,资产评估专业人员亦无法发现产生重大影响的期后事项。

(八)本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

未发现。

(九)其他需要说明的事项

1、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异,系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致,应以汇总数据为准。

2、本次评估收益法中场馆资产剥离后的历史年度收入、成本、费用等数据由被评估单位根据相关业务发生情况进行申报,评估人员根据财务报表进行了核实,若实际情况与此不符,评估结果将相应进行调整。

(十)本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项;未考虑抵押、担保、未决诉讼等事项对评估结论的影响;未考虑评估价值增减可能产生的纳税义务变化。

(十一)根据《资产评估法》、相关评估准则以及《资产评估对象法律权属指导意见》,委托人和相关当事人委托资产评估业务,应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见,对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

(十二)本次评估是建立在由企业提供的与评估相关的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、合法、完整、可信的基础上。对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项,在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下,评估机构及评估人员不承担相关责任。

(十三)资产评估人员对设备等实物资产的勘察按常规仅限于观察,了解使用状况、保养状况,未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位,我们不具备专业鉴定能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定,我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础,如果这些评估对象的内在

质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

(十四)评估机构获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法的基础。资产评估师对被评估单位提供的盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，与被评估单位管理层多次讨论，经被评估单位调整和完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据及主要假设。资产评估师对被评估单位盈利预测的审慎利用，不应被视为对被评估单位未来盈利实现能力的保证。

(十五)评估基准日后至评估报告有效期内，若被评估资产数量及作价标准发生重大变化，并对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。我们不对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

对上述特别事项的处理方式、特别事项对评估结论可能产生的影响，提请资产评估报告使用人关注其对经济行为的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

(三)除委托人、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；

(四)资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。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；

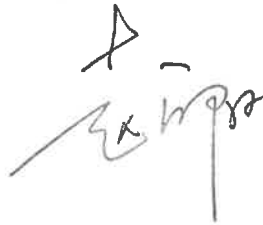
(五)本资产评估报告由承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用；资产评估报告如需按照国家现行规定提交相关部门进行核准或备案，则在取得批复后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期,本资产评估报告日为 2025 年 04 月 24 日。

十四、资产评估机构和资产评估师签章

法定代表人：



资产评估师：李 佳



资产评估师：武小翔



北京国融兴华资产评估有限责任公司



2025年04月24日

北京市财政局

京财资评备〔2020〕0065号

变更备案公告

北京国融兴华资产评估有限责任公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

北京国融兴华资产评估有限责任公司原股东由赵向阳（注册资产评估师证书编号：14000323）、王化龙（注册资产评估师证书编号：11000537）、张志华（注册资产评估师证书编号：11001075）、黎军（注册资产评估师证书编号：11000756）、李朝阳（注册资产评估师证书编号：14000289）、张凯军（注册资产评估师证书编号：11000642）、杨建荣，变更为赵向阳（注册资产评估师证书编号：14000323）、王化龙（注册资产评估师证书编号：11000537）、张志华（注册资产评估师证书编号：11001075）、黎军（注册资产评估师证书编号：11000756）、李朝阳（注册资产评估师证书编号：14000289）、杨建荣。

其他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。





营业执照

统一社会信用代码

91110102718715937D

扫描市场主体身份码了解更多信息、备案、许可、监管信息、体验更多应用服务。



(副本) (9-1)

名称 北京国融兴华资产评估有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 赵向阳

经营范围

注册资本 1000万元

成立日期 1999年11月05日

住所 北京市东城区安定门外大街189号7层701A

从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、房地产评估、矿业权评估、探矿权或采矿权评估、其他资产评估服务；探矿权自主选择经营项目，开展经营活动，依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。



登记机关



2023年06月27日