

关于北京京西文化旅游股份有限公司 股权转让项目的资产评估报告书

中和谊评报字【2014】21048 号

北京中和谊资产评估有限公司

报告日期：二〇一四年十二月二十六日

地址：北京市崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层

邮编：100062 电话：010-67084076 传真：010-67084810

北京京西文化旅游股份有限公司
股权转让项目
资产评估报告书目录

注册资产评估师声明	1
资产评估报告书摘要	2
资产评估报告书	4
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	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程和情况	10
九、评估假设	11
十、评估结论	12
十一、特别事项说明	12
十二、评估报告使用限制说明	13
十三、评估报告日	13
资产评估报告书附件	16

注册资产评估师声明

一、在注册资产评估师认知的最大能力范围内，评估报告中陈述的事项是客观的、完整的和真实的；

二、注册资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方也没有利益冲突；

三、评估报告的分析 and 结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立；

四、在本评估报告载明的评估结论使用有效期内，评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限；

五、注册资产评估师具备本评估业务所需的执业资质和评估胜任能力；

六、注册资产评估师本人及业务助理人员对评估对象进行了现场调查；

七、注册资产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，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证；

八、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任；

九、注册资产评估师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；

十、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师无关。

北京京西文化旅游股份有限公司

股权转让项目

资产评估报告书摘要

中和谊评报字【2014】21048 号

北京京西文化旅游股份有限公司：

北京中和谊资产评估有限公司（以下简称“中和谊”或“我公司”）接受贵公司的委托，本着独立、客观、公正的原则，根据中国资产评估准则和其他相关法律、法规的要求，为北京京西文化旅游股份有限公司股权价值转让之经济行为，我公司评估人员在履行了必要的评估程序后，对委托方控股子公司天津华胜股权投资管理有限公司（以下简称“天津华胜”或“被评估单位”）于评估基准日2014年11月30日的股东全部权益的市场价值，采用成本法进行了评估。现发表评估结论专业意见如下：

于评估基准日，经我公司评估及汇总，委托评估的天津华胜股权投资管理有限公司股东全部权益的评估值为人民币1,140.91万元，评估结论见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100
流动资产	1	1,147.06	1,147.06		
非流动资产	2				
其中：长期股权投资	3				
固定资产	4				
递延所得税资产	5				
无形资产	6				
资产总计	7	1,147.06	1,147.06		
流动负债	8	6.15	6.15		
非流动负债	9				
负债总计	10	6.15	6.15		
净 资 产	11	1,140.91	1,140.91		

根据上述评估结论，委托方持有被评估单位60.00%的股权对应的评估基准日

股权价值应为人民币684.55万元。

本评估报告结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

本评估报告仅供委托方为本评估报告所列明的评估目的以及报送有关资产评估主管机关审查使用。委托方应按本评估报告载明的评估目的使用，任何不正确或不恰当地使用本评估报告所造成的不便或损失，将由评估报告使用者自行承担。下列行为，但不仅限于此，均被认为是没有正确地使用本评估报告：

1. 将本评估报告用于其他目的经济行为；
2. 除国家法律、法规规定外，未经中和谊书面同意将本评估报告或其中全部内容公开发布、用于任何报价或其他文件中。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文并特别关注本报告书特别事项说明全部。

北京京西文化旅游股份有限公司

股权转让项目

资产评估报告书

中和谊评报字【2014】21048 号

北京京西文化旅游股份有限公司：

北京中和谊资产评估有限公司（以下简称“中和谊”或“我公司”）接受贵公司的委托，本着独立、客观、公正的原则，根据中国资产评估准则和其他相关法律、法规的要求，为北京京西文化旅游股份有限公司股权价值转让之经济行为，我公司评估人员在履行了必要的评估程序后，对委托方控股子公司天津华胜股权投资管理有限公司（以下简称“天津华胜”或“被评估单位”）于评估基准日2014年11月30日的股东全部权益的市场价值，采用成本法进行了评估。现将有关评估情况及评估结论报告如下：

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

本次资产评估委托方为北京京西文化旅游股份有限公司，被评估单位为天津华胜股权投资管理有限公司。

（一）委托方概况

公司名称：北京京西文化旅游股份有限公司

营业执照注册号：110000005118606

成立日期：一九九七年十一月十八日

住 所：北京市门头沟区石龙工业区泰安路5号1号楼

法定代表人：熊震宇

注册资本：叁亿柒仟肆佰玖拾捌万零叁佰陆拾元人民币

公司类型：其他股份有限公司（上市）

经营范围：以下限分公司经营：出租汽车客运、住宿、中餐、西餐、歌舞厅、音乐茶座、洗浴、美容美发；制造水泥；销售包装食品、酒、饮料、冷热饮；零售国产卷烟，进口卷烟、雪茄烟；零售国家正式出版的国内版书刊、国家正式出版的音像制品；零售西药制剂、中成药、医疗器械；生产旅游产品、旅游纪念品；旅游项目开发、投资及管理，旅游信息咨询；技术开发、技术咨询、技术转让、

技术服务。以下限分公司经营：器械健身；停车服务；电器修理；出租柜台、场地出租；销售水泥；销售工艺美术品、五金交电、化工（不含危险化学品和一类易制毒化学品）、家具、劳保用品、针纺织品、日用百货、花木；零售内销黄金饰品；销售旅游产品、旅游纪念品。

（二）被评估单位概况

1、公司注册情况

公司名称：天津华胜股权投资管理有限公司

营业执照注册号：120191000088650

成立日期：二〇一一年六月二十四日

住 所：天津开发区新城西路 52 号滨海金融街 6 号楼三层 Y305 室

法定代表人：熊震宇

注册资本：壹仟万元人民币

公司类型：有限责任公司

经营范围：受托管理股权投资基金，从事投融资管理及相关咨询服务（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期内经营，国家有专营规定的按规定办理）。

2、公司历史沿革

天津华胜股权投资管理有限公司 2011 年 6 月 24 日由中国华力控股集团有限公司独资 300 万元成立，2011 年 8 月 31 日北京京西文化旅游股份有限公司和北京中能恒业投资顾问有限公司分别向本公司增资 600 万元和 100 万元，天津诚泰有限责任会计师事务所出具“津诚会验字（2011）KN205 号”验资报告确认，增资后注册资本为 1000 万元。评估基准日股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	股权金额	股权比例
1	北京京西文化旅游股份有限公司	600.00	60.00 %
2	中国华力控股集团有限公司	300.00	30.00 %
3	北京中能恒业投资顾问有限公司	100.00	10.00 %
合计		1000.00	100.00 %

3、近年的资产、财务、负债状况和经营业绩分别如下：

近年资产负债状况

金额单位：人民币万元

项 目	2014 年 11 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
流动资产	1,147.06	1,122.56
非流动资产		
资产总额	1,147.06	1,122.56
流动负债	6.15	
非流动负债		
负债合计	6.15	
股东权益	1,140.91	1,122.56

近年经营状况表

金额单位：人民币万元

项 目	2014 年 1-11 月	2013 年度
一、主营营业收入		757.50
减：主营营业成本		1,002.26
营业税金及附加		42.80
二、主营业务利润		-287.56
加：其他业务利润		
减：销售费用		
管理费用	7.43	
财务费用	-1.84	-1.95
资产减值损失	0.10	-12.84
加：投资收益	30.20	183.44
三、营业利润	24.51	-89.34
加：营业外收入		
减：营业外支出		0.30
四、利润总额	24.51	-89.64
减：所得税费用	6.15	0.52
五、净利润	18.35	-90.15

2014 年 11 月财务数据经中喜会计师事务所有限责任公司审计，并出具了中喜审字〔2014〕第 0875 号标准无保留意见的审计报告。

(三) 委托方与被评估单位的关系

天津华胜股权投资管理有限公司是北京京西文化旅游股份有限公司的控股子公司。

（四）委托方以外的其他评估报告使用者

委托方以外的其他评估报告使用者为实现本次评估目的而需要使用本报告的其他单位或个人、国家法律法规规定的有权使用评估报告的其他使用者。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

本评估报告的评估目的是确定控股公司天津华胜股权投资管理有限公司基准日股东权益价值，为北京京西文化旅游股份有限公司股权转让事项提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

1、评估对象：天津华胜股权投资管理有限公司股东全部权益价值。

2、评估范围：天津华胜股权投资管理有限公司 2014 年 11 月 30 日的全部资产及负债。具体包括：

项 目	账 面 金 额 (元)
流动资产	11,470,633.96
非流动资产	
资产总计	11,470,633.96
流动负债	61,513.22
非流动负债	
负债总计	61,513.22
净 资 产	11,409,120.74

评估范围内的流动资产包括银行存款 11,462,633.96 元，其他应收账款 8,000.00 元；流动负债为应交税费 61,513.22 元。

评估范围的资产及负债已经中喜会计师事务所有限责任公司审计，并出具了中喜审字（2014）第 0875 号标准无保留意见的审计报告，也获得委托方及被评估企业确认。

四、价值类型及其定义

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

五、评估基准日

本项目评估基准日为 2014 年 11 月 30 日。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

以 2014 年 11 月 30 日作为评估基准日，主要是根据委托方实现经济行为的需要确定的

六、评估依据

（一）行为依据

北京京西文化旅游股份有限公司与中和谊签订的《资产评估业务约定书》；

（二）法规依据

1. 中华人民共和国主席令第 42 号《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 日）；
2. 国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日）；
3. 原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法施行细则》（1992 年 7 月 18 日）；
4. 财政部令第 14 号《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001 年 12 月 31 日）；
5. 国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年 8 月 25 日）；
6. 国务院国有资产监督管理委员会 国资委产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006 年 12 月 12 日）；
7. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（2004 年 5 月 1 日）；
2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》（2004 年 5 月 1 日）；
3. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（2003 年 3 月 1 日）；
4. 中国资产评估协会中评协[2011]227 号《关于印发〈资产评估准则—企业价值〉的通知》（2011 年 12 月 30 日）；
5. 中评协[2008]218 号《关于印发〈企业国有资产评估报告指南〉的通知》（2008 年 11 月 28 日）；
6. 中国资产评估协会中评协[2007]189 号《关于印发〈资产评估准则—评估报告〉等 7 项资产评估准则的通知》（2007 年 11 月 28 日）；
7. 财政部颁布的国内企业会计准则体系。

（四）取价依据

1. 银行询证函及对账单；
2. 往来询证函；
3. 有关合同及协议；
4. 评估师现场勘察和调查取得的与估价相关的资料。

（五）其他依据

1. 被评估企业提供的各类《资产清查评估申报明细表》；
2. 被评估企业提供的专项审计报告、会计报表、会计凭证、财务经营方面的资料；
3. 被评估企业提供的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
4. 被评估企业相关人员访谈记录；
5. 被评估企业提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

资产评估的基本方法包括收益法、市场法和成本法。

成本法又称资产基础法和加和法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估

对象价值的评估思路。收益法收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的各种评估方法的总称。

根据被评估企业行业的特性，以及由于我国目前市场化、信息化程度尚不健全，难于收集到足够的同类企业产权交易案例，不宜采用市场法。另外由于被评估单位经营业务主要是项目投资，截止评估基准日被评估单位已投资项目均收回清理，新投资项目还不确定，未来预期收益难以预测，故不宜采用收益法。综上所述，本次评估方法确定采用成本法进行评估。

（二）评估方法简介

成本法即资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定天津华胜股东权益（净资产）价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益（净资产）价值的方法。具体方法简介如下：

1、流动资产的评估

（1）货币资金：在清查核实的基础上，对银行存款的评估以银行对账单、余额调节表及函证结果核实的实际数额作为评估值。

（2）其他应收款：评估人员通过核查账簿、原始凭证，在进行经济内容和账龄分析的基础上，通过函证，综合分析应收款项的可收回金额确定应收账款的评估值。具体估值方法如下：

应收款项评估价值=应收款项账面余额-已确定的坏账-预计可能发生的坏账损失及清收费用

2、负债的评估

负债为应交税费。对负债，评估人员根据企业提供的各明细表、纳税申报及相关财务资料，对账面值进行核实，以企业实际应承担的负债确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行。

（一）评估准备阶段

与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估业务约定书；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估企业填报资产评估申报表，

准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、函证、核对、检查、抽查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，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，形成初步评估结果。

（四）编制和提交评估报告阶段

根据各评估小组对各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告书；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

（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国内有效价格为依据；

（三）本次评估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；

（四）本次评估假设被评估企业的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营；

（五）被评估企业和委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

（六）本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估企业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；

（七）评估范围仅以被评估企业提供的经审计并获得委托方确认的评估申报表为准；

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

于评估基准日，经我公司评估及汇总，委托评估的天津华胜股权投资管理有限公司股东全部权益的评估值为人民币1,140.91万元，评估结论见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100
流动资产	1	1,147.06	1,147.06		
非流动资产	2				
其中：长期股权投资	3				
固定资产	4				
递延所得税资产	5				
无形资产	6				
资产总计	7	1,147.06	1,147.06		
流动负债	8	6.15	6.15		
非流动负债	9				
负债总计	10	6.15	6.15		
净 资 产	11	1,140.91	1,140.91		

根据上述评估结论，委托方持有被评估单位 60.00%的股权对应的评估基准日股权价值应为人民币 684.55 万元。

十一、特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

（一）本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、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。

(二) 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；注册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。

(三) 本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。

(四) 委托方及相关当事方对所提供的评估资料的真实性、合法性和完整性承担责任；注册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。

(五) 评估范围的资产及负债已经审计中喜会计师事务所有限责任公司审计，并出具了标准无保留意见审计报告，也获得委托方确认，本次评估是在其基础上进行的。

以上特别事项可能对评估结论产生的影响，提示评估报告使用者予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

本评估报告有如下使用限制：

(一) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且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) 未征得我公司书面同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

(三) 本评估报告的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、评估报告日

本评估报告正式提出日期为2014年12月26日。

<此页无正文>

评估机构法定代表人：_____

中国注册资产评估师：_____

中国注册资产评估师：_____

北京中和谊资产评估有限公司

二〇一四年十二月二十六日

天津华胜股权投资管理有限公司

股权转让项目

资产评估报告书附件目录

附件一：北京京西文化旅游股份有限公司与中和谊签订的《资产评估业务约定书》；

附件二：委托方法人营业执照复印件；

附件三：被评估企业法人营业执照及组织机构代码证复印件；

附件四：被评估企业基准日审计报告；

附件五：委托方、被评估企业承诺函；

附件六：评估机构企业法人营业执照复印件；

附件七：评估机构资格证书复印件；

附件八：评估机构证券期货评估资格证书；

附件九：签字注册资产评估师资格证书复印件；

附件十：资产评估人员承诺函；

附件十一：评估对象明细及资产汇总表。

签字注册资产评估师承诺函

北京京西文化旅游股份有限公司

受贵公司委托，我们对天津华胜股权投资管理有限公司因股权转让项目事宜而涉及的天津华胜股权投资管理有限公司股东全部权益价值，于 2014年11月30日所表现的市场价值进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告书，在本评估报告设定的假设条件均能够成立及我公司参与本项目评估人员认知的最大条件下，我们对我们的评估工作和由此产生的评估结论做如下承诺：

1. 资产评估范围与天津华胜股权投资管理有限公司申报的资产范围一致，未重未漏；
2. 对涉及评估的各项资产进行了合理的检查、核实；
3. 选用的参照数据、资料，在我们认知的最大限度内，有可靠的、合法的资料来源；
4. 可能影响委估资产价值的因素，在我们认知的最大限度内，均进行了恰当的考虑；
5. 资产评估的假设前提合理、参数选取适当、逻辑推理准确；
6. 评估师与委托方和相关当事方没有利益关系；
7. 评估工作未受任何人员的干预或影响。

中国注册资产评估师：_____

中国注册资产评估师：_____

二〇一四年十二月二十六日