

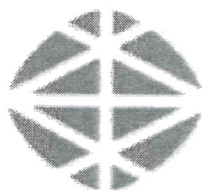
企业价值评估报告书

(评估书、评估说明、评估明细表)

共 1 册 第 1 册

项目名称： 上海锦江国际旅游股份有限公司拟协议转让其持有的上海浦江游览有限公司股权所涉及的股东全部权益评估报告

报告编号： 沪东洲资评报字【2016】第 1158156 号



上海东洲资产评估有限公司

2016 年 12 月 12 日

声 明

本项目签字资产评估师郑重声明：资产评估师在本次评估中恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定；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。

评估对象涉及的资产、负债清单、未来经营预测由被评估单位申报并经其签章确认。根据《资产评估准则——基本准则》第二十三条的规定，遵守相关法律、法规和资产评估准则，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，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

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。

我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

根据《资产评估准则——基本准则》第二十四条和《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，委托方和相关当事方应当对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。本评估报告不对评估对象的法律权属提供任何保证。

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。根据《资产评估准则——评估报告》第十三条，评估报告使用者应当全面阅读本项目评估报告，应当特别关注评估报告中揭示的特别事项说明和评估报告使用限制说明。

企业价值评估报告书

(目录)

项目名称	上海锦江国际旅游股份有限公司拟协议转让其持有的上海浦江游览有限公司股权所涉及的股东全部权益评估报告
报告编号	沪东洲资评报字【2016】第 1158156 号
声明	1
目录	2
摘要	3
正文	4
一、 委托方及其他报告使用者概况	4
I. 委托方	4
II. 被评估单位	4
III. 其他报告使用者	5
二、 被评估单位概况	5
三、 评估目的	8
四、 评估对象和评估范围	8
五、 价值类型及其定义	9
六、 评估基准日	9
七、 评估依据	10
I. 经济行为依据	10
II. 法规依据	10
III. 评估准则及规范	11
IV. 取价依据	11
V. 权属依据	12
VI. 其它参考资料	12
VII. 引用其他机构出具的评估结论	12
八、 评估方法	12
I. 概述	12
II. 评估方法选取理由及说明	12
III. 资产基础法介绍	13
IV. 收益法介绍	16
九、 评估程序实施过程和情况	17
十、 评估假设	18
十一、 评估结论	20
I. 概述	20
II. 结论及分析	22
III. 其它	23
十二、 特别事项说明	23
十三、 评估报告使用限制说明	23
I. 评估报告使用范围	23
II. 评估报告使用有效期	24
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	24
IV. 评估报告解释权	24
十四、 评估报告日	24
报告附件	26

企业价值评估报告书

(摘要)

项目名称	上海锦江国际旅游股份有限公司拟协议转让其持有的上海浦江游览有限公司股权所涉及的股东全部权益评估报告
报告编号	沪东洲资评报字【2016】第 1158156 号
委托方	上海锦江国际旅游股份有限公司。
其他报告使用者	评估业务约定书中约定的其它报告使用者及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。
被评估单位	上海浦江游览有限公司。
评估目的	股权协议转让。
评估基准日	2016 年 10 月 31 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为股权协议转让涉及的股东全部权益，评估范围包括被评估单位的全部资产及负债，其中包括流动资产、可供出售金融资产、固定资产、无形资产、长期待摊费用及负债等。资产评估申报表列示的账面净资产为 64,218,299.51 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	主要采用收益法和资产基础法，在对被评估单位综合分析后最终选取资产基础法的评估结论。
评估结论	经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 59,940,465.31 元。 大写：人民币伍仟玖佰玖拾肆万零肆佰陆拾伍元叁角壹分。
评估结论使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截止 2017 年 10 月 30 日。
重大特别事项	详见报告正文“特别事项说明”。

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

企业价值评估报告书

(正文)

特别提示：本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据。欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文及相关附件。

上海锦江国际旅游股份有限公司：

上海东洲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，对上海浦江游览有限公司拟股权转让涉及的股东全部权益在 2016 年 10 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：

项目名称	上海锦江国际旅游股份有限公司拟协议转让其持有的上海浦江游览有限公司股权所涉及的股东全部权益评估报告
报告编号	沪东洲资评报字【2016】第 1158156 号

一、委托方及其他报告使用者概况

I. 委托方	名称：上海锦江国际旅游股份有限公司 住所：上海市黄浦区延安东路 100 号 27 楼 法定代表人：邵晓明 注册资本：13255.627 万人民币 公司类型：股份有限公司(台港澳与境内合资、上市) 经营范围：入境、国内、出国旅游及客票代理；非贸易物提、运、报关；汽车客运、汽配、汽修；旅游商品、摄像、商场（百货零售）；房地产开发经营、咨询、房屋租赁、物业管理，建筑装潢施工、建材。 【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】 上海锦江国际旅游股份有限公司系被评估单位上海浦江游览有限公司的参股股东。
II. 被评估单位	名称：上海浦江游览有限公司 住所：上海市黄浦区中山东二路 153 号

法定代表人：陆建新

注册资本：人民币 5000.0000 万元整

公司类型：有限责任公司（外商投资企业与内资合资）

经营范围：浦江游览业务，大型饭店（含熟食卤味，限浦江游览 1 号船经营），船舶供餐（含熟食卤味，限中国太平号、全球通号船经营），船舶供餐（仅备餐，不含熟食卤味，限浦江游览 5 号、浦江游览 6 号船经营），船舶供餐（仅备餐，限新春江号经营），船舶修理，日用百货、工艺美术品（除金银制品）、照相器材、集邮用品。【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】

III. 其他
报告使用
者

评估业务约定书中约定的其它报告使用者，国有资产评估经济为行为的相关监管部门或机构及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。除此之外，任何得到评估报告的第三方都不应视为评估报告使用者。

二、被评估单位概况

1、历史沿革

上海浦江游览有限公司成立于 1982 年 5 月 4 日，成立时注册资本为人民币 1,651.37 万元，其中上海市客运轮船公司认缴出资人民币 632.58 万元，占注册资本的 38.30%；上海市轮渡有限公司认缴出资人民币 523.38 万元，占注册资本的 31.70%；上海锦江国际旅游股份有限公司认缴出资人民币 495.41 万元，占注册资本的 30.00%。设立时的出资已经上海华夏会计师事务所有限公司出具的华夏会验字[2002]第 83 号《验资报告》审验。

2006 年 7 月 20 日，根据公司股东会决议和修改后的章程规定，上海浦江游览有限公司新增注册资本人民币 3,348.63 万元，变更后的注册资本为人民币 5,000.00 万元，其中上海交运（集团）公司认缴出资人民币 2,500.00 万元，占注册资本的 50.00%；上海市城市建设投资开发总公司认缴出资人民币 1,500.00 万元，占注册资本的 30.00%；上海锦江国际旅游股份有限公司认缴出资人民币 1,000.00 万元，占注册资本的 20.00%。变更后的注册资本已经上海久信会计师事务所有限公司出具的沪久信验字[2006]第 1024 号《验资报告》审验。

2007 年 7 月上海交运(集团)公司将持有公司的 50.00%股权转让给上海交运集团股份有限公司。经变更登记后，企业于 2007 年 7 月 12 日取

得编号为 310101000007300 的企业法人营业执照。

2015 年 9 月上海市城市建设投资开发总公司将其持有公司的 30% 的股权转让给上海华程西南国际旅行社有限公司。公司股东上海华程西南国际旅行社有限公司将其持有公司的 5.00% 股权转让给上海星引投资有限公司。经工商变更登记后，公司的股权变更为：上海交运集团股份有限公司 50.00%、上海华程西南国际旅行社有限公司 25.00%、上海锦江国际旅游股份有限公司 20.00% 和上海星引投资有限公司 5.00%。

截止评估基准日 2016 年 10 月 31 日，上海浦江游览有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
1	上海交运集团股份有限公司	2,500.00	50.00
2	上海华程西南国际旅行社有限公司	1,250.00	25.00
3	上海锦江国际旅游股份有限公司	1,000.00	20.00
4	上海星引投资有限公司	250.00	5.00
	合计	5,000.00	100.00

2、企业简介

上海浦江游览有限公司前身为“浦江游览服务站”，成立于 1979 年 5 月，隶属于上海客运轮船公司，从事浦江游览经营业务。上海浦江游览有限公司以“服务创造价值、细节决定成败”为理念，凭借着长期从事黄浦江游船业务经验，结合各方优势专业为您量身打造黄浦江水上之旅、特色船餐、歌舞娱乐、船舫茶座、水上婚礼、游船船体广告、外滩大型烟花燃放等项目，致力于打造浦江游船服务的旗舰品牌。目前开辟的“水上之旅”项目主要有各类商务活动、媒体发布会、会展旅游、水上婚典、生日派对等。

曾多次圆满完成国内、国际重大接待任务和重要活动。如 2001 年 APEC 会议、2002 年中央电视台春节联欢晚会、2006 年上海合作组织峰会，2010 年全国 32 省中央领导人来沪考察团、2011 年接待几内亚总统、APEC 会议各国青年代表团、2013 年萨摩亚总理等。成功为通用、德意志银行、TNT 汽车、上海九院、三一重工、中国移动、拜尔、西门子等众多知名公司提供游船策划及服务，并为众多明星提供游船活动服务。

3、行业发展状况分析

上海旅游业以都市为特色，依托黄浦江两岸中心的都市风光、公共活动中心及社区弄堂的都市文化、南京路淮海路徐家汇的都市商业以及悠然恬静的上海远郊度假吸引了众多海内外游客。2010 年上海世博会成功举办，使上海接待国际旅游入境人数比上年增长 35.3% 为 851.12 万人次。在国际旅游入境人数中，过夜旅游人数 733.72 万人次，比上年增长 37.6%。全年接待国内旅游者 21463.16 万人次，比上年增长 73.6%。其中，外省市来沪旅游者 11254.66 万人次，增长 32.7%。全年国际旅游外汇收入 64.05 亿美元，比上年增长 33.5%；国内旅游收入 2522.94 亿元，增长 31.8%。世博会已慢慢淡出了人们的视野，但是后世博的强烈效应正给上海旅游业带来了新的发展方向，一大批场馆被改建成展览馆或文化休闲场所，国际大型展会和重大国际活动相继举行，势必将吸引更多的海外游客。同样随着上海迪士尼乐园的建成，估计届时中国内地可能将有 80% 以上游客被吸引到黄浦江畔，更有可能吸引大量亚洲的游客来观光旅游。迪士尼落户上海对上海旅游业的影响必定将是空前，它不仅为上海旅游项目增加了丰富的内容，而且增大了上海作为国际旅游城市的魅力和吸引力，从而强化了上海旅游都市在国际上的地位和形象。对于上海旅游业将产生持续、正面的刺激作用。

4、企业行政许可证及船舶年审合格证

水路运输许可证：

序号	证书编号	证书名称	经营范围	有效期至
1	沪航 XK003	水路运输许可证	旅客运输（黄浦江水 上旅游）、货物运输	2013-5-1 至 2018-4-30

企业拥有如下船舶年审合格证：

序号	证书编号	证书名称	发证日期	有效期至
1	沪 SN(2003)190	“申江”船舶年审合格证	2016-8-30	2017-4-30
2	沪 SN(2002)011	“浦江游览 12”船舶年审合格证	2016-4-12	2016-11-6
3	沪 SN(2007)263	“浦江游览 1”船舶年审合格证	2016-7-4	2017-4-30
4	沪 SN(2006)248	“中国太平”船舶年审合格证	2016-5-9	2017-4-30
5	沪 SN(2005)241	“全球通”船舶年审合格证	2016-3-14	2017-3-17
6	沪 SN(2010)329	“浦江游览 6”船舶年审合格证	2016-2-5	2017-2-24
7	沪 SN(2010)328	“浦江游览 5”船舶年审合格证	2016-2-26	2017-2-24
8	沪 SN(2010)327	“中国人民保险”船舶年审合格证	2016-2-3	2017-2-7
9	沪 SN(2006)247	“新春江号”船舶年审合格证	2016-4-8	2017-1-12

5、企业近年财务及经营状况

评估基准日：2016 年 10 月 31 日

金额单位：万元

项目 \ 年份	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 10 月 31 日
资产总额	11,330.76	10,553.77	10,617.61
负债总额	6,216.04	5,253.33	4,195.78
净资产	5,114.73	5,300.44	6,421.83
项目 \ 年份	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 10 月 31 日
营业收入	6,022.57	6,281.41	5,991.89
利润总额	140.33	185.71	1,117.85
净利润	140.33	185.71	1,117.85

上述数据，摘自于上会会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计报告（2014 年度、2015 年度、2016 年 1-10 月），审计报告为标准无保留意见。

公司执行企业会计准则，执行的相关税项如下：

税种	计税依据	税率
增值税	提供应税劳务	3%—17%
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	5%
河道管理费	应缴流转税税额	1%
企业所得税	应纳税所得额	25%

三、评估目的

上海锦江国际旅游股份有限公司拟协议转让其持有的上海浦江游览有限公司股权，本次评估为该经济行为所涉及的上海浦江游览有限公司股东全部权益提供参考。上述经济行为已经获得了如下经济行为文件：

- 1、上海锦江国际旅游股份有限公司办公会会议纪要；
- 2、上海浦江游览有限公司股东会决议。

四、评估对象和评估范围

1.本次评估对象为股权转让涉及的股东全部权益，评估范围为被评估单位的全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产（可供出售金融资产、固定资产、无形资产、长期待摊费用）及负债等。总资产为 106,176,073.33 元，负债总额为 41,957,773.82 元。净资产为 64,218,299.51 元。

2.根据评估申报资料，企业目前办公场所位于外马路 1333 号，系向上海市轮渡有限公司租赁所得。租赁范围包括：陆上建筑 317 平方米（证书编号：沪房南字第 20978 号）、水域承台广场及附属建筑 360 平方米（证书编号：沪国用南字第 26549 号）、“帝龙”餐饮趸船 2068 平方

米（船检登记号：1997N0000022）、“沪轮围 C07”围船（船检登记号：2000Y95031）、“沪轮围 D-9”围船（船检登记号：1986M2000278）。该场所租赁期自 2011 年 5 月 18 日起至 2021 年 8 月 17 日止。自 2011 年 5 月 18 日起至 2016 年 8 月 17 日年租金为人民币 124 万元，扣除恢复功能项目费用后，实际每年支付租金为人民币 54 万元。自 2016 年 8 月 18 日起至 2017 年 8 月 17 日年租金上浮 3%，为人民币 127.72 万元。

3.根据企业申报材料，企业拥有各类设备 284 台（套），其中运输设备 13 台，包括车辆 4 台和船舶 9 艘，机器设备 142 台，电子设备及其他设备 129 台。

4.根据企业申报材料，企业存在账面未反映的商标注册证，清单如下：

序号	证书编号	商标名称	有效期限
1	3610009	浦江游览	2007-02-14 至 2017-02-13
2	1459939		2010-10-14 至 2020-10-13

5.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，且已经过上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告为无保留意见。

五、价值类型及其定义

本次评估选取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。

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。

六、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为 2016 年 10 月 31 日。
2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期等因素后与委

托方协商后确定。

3. 评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

七、评估依据

I. 经济行为依据

1. 上海锦江国际旅游股份有限公司办公会会议纪要；
2. 上海浦江游览有限公司股东会决议。

II. 法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》；
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
3. 《中华人民共和国资产评估法》；
4. 《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；
5. 《国有资产评估管理办法》国务院令第 91 号；
6. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国资委令第 12 号；
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》国务院 2003 年第 378 号令；
8. 《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；
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》国务院 2003 年第 378 号令；
10. 《企业国有产权转让管理暂行办法》财政部令第 3 号；
11. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》国资发产权[2006]306 号；
12. 《关于中央企业国有资产评估项目核准工作指引》（国资产权[2010]71 号；
13. 《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资产权[2013]64 号；
14. 《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；
15. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）；
16. 其它法律法规。

III. 评估
准则及规
范

1. 资产评估准则—基本准则;
2. 资产评估职业道德准则—基本准则;
3. 资产评估职业道德准则—独立性;
4. 资产评估准则—评估报告;
5. 资产评估准则—评估程序;
6. 资产评估准则—工作底稿;
7. 资产评估准则—业务约定书;
8. 资产评估准则—企业价值;
9. 资产评估准则—机器设备;
10. 资产评估准则—无形资产;
11. 商标资产评估指导意见;
12. 资产评估价值类型指导意见;
13. 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见;
14. 企业国有资产评估报告指南;
15. 评估机构业务质量控制指南;
16. 财政部令第 33 号《企业会计准则》;
17. 其它相关行业规范。

IV. 取 价
依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社;
2. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社;
3. 《全国资产评估价格信息》;
4. 《机电设备评估价格信息》;
5. 《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》;
6. 《中国汽车网》信息;
7. 《易车网》信息;
8. 《全国国产及进口汽车报价》信息;
9. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2013 年第 12 号);
10. 上会会计师事务所(特殊普通合伙)审计报告;
11. 公司提供的部分合同、协议等;
12. 公司提供的历史财务数据及未来收益预测资料;
13. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料;
14. 同花顺证券投资分析系统 A 股上市公司的有关资料;
15. 基准日近期国债收益率、贷款利率;

16. 其他。

V. 权属依据

1. 船舶所有权登记证书;
2. 车辆行驶证;
3. 商标证书;
4. 其它相关证明材料。

VI. 其它参考资料

1. 被评估单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证;
2. 被评估单位提供的资产评估申报表;
3. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
4. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料;
5. 其它有关价格资料。

VII. 引用其他机构出具的评估结论

无。

八、评估方法

I. 概述

企业价值评估的基本方法有三种,即资产基础法、收益法和市场法。

1. 资产基础法,也称成本法,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,以确定评估对象价值的评估方法。
2. 收益法是指将预期收益资本化或者折现,以确定评估对象价值的评估方法。
3. 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,以确定评估对象价值的评估方法。

II. 评估方法选取理由及说明

注册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、资料收集情况相关条件,分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

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,以

及三种评估基本方法的适用条件分析：本次评估目的为股权协议转让，价值类型为市场价值，根据资料收集情况，企业拥有的船舶是企业的主要资产，适用资产基础法，因为成本法是从投入的角度估算企业价值的一种基本方法。

但是，企业的整体获利能力的大小不完全是由构成企业整体资产的各项要素的价值之和决定的。企业作为一个有机的整体，除单项资产能够产生价值以外，其合理的资源配置、资质、服务平台、营销管理团队等人力资源、品牌经营形成的商誉等综合因素形成的各种无形资产也是不可忽略的价值组成部分。上海浦江游览有限公司作为上海游船业务领域的企业，公司的收益可以量化，故也适用收益法评估。

与此同时，由于国内市场交易信息资料不完善，与被评估单位经营相同业务、同等规模的上市公司可比案例亦较难取得，故不具备采用市场法的条件。

III. 资产基础法介绍

企业价值评估中的资产基础法即成本法，它是以评估基准日市场状况下重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况，选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。

货币资金

对于货币资金的评估，我们根据企业提供的各科目的明细表，对现金于清查日进行了盘点，根据评估基准日至盘点日的现金进出数倒推评估基准日现金数，以经核实后的账面价值确认评估值；对银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估值。

应收款项

对于应收款项，主要包括应收账款和其他应收款。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。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，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，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

预付账款

根据所能收回的相应资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回的相应资产或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

存货	对存货根据市场价格信息或企业产品出厂价格查询取得现行市价，作为存货的重置单价，再结合存货数量确定评估值。对于现行市价与账面单价相差不大的存货，按账面单价作为重置单价结合实际数量确定评估值。
其它流动资产	对银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估值。
可供出售的金融资产	系持有的上海苏州河观光旅游有限公司 10%股份，本次评估对参股的投资项目，收集企业相关营业执照、验资报告、基准日财务报表、历年审计报告等资料，根据被投资单位会计报表，进行资产状况的分析，对有增值变动的资产估算后，合理确定企业的净资产价值，结合投资比例确定评估值。
固定资产	对机器设备、运输设备、电子设备根据评估目的，结合评估对象实际情况，主要采用重置成本法进行评估。 根据财政部、国家税务总局财税[2008]170号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》及财政部、国家税务总局财税（2009）113号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》，对于符合条件的设备，本次评估重置全价抵扣增值税。 重置成本法基本公式为：评估值=重置全价×综合成新率 （1）重置全价的确定 根据不同设备类型的特点，重置全价确定方法如下： ①对价值量较大的机器设备，主要通过网上查询及市场询价等方式取得设备购置价，在此基础上考虑各项合理费用，如运杂费、安装费等。其中对于部分询不到价格的设备，采用替代性原则，以同类设备价格并考虑合理费用后确定重置全价。 即：重置全价=设备现价×（1+运杂、安装费费率）+其它合理费用+增值税额 ②通过市场询价确定车辆市场购置价，再加上车辆购置税和相关手续牌照费作为其重置全价。 ③船舶重置全价包括材料费用、设备费用、人工费用、生产专用费、期间费用、利润及税金七大部分，其中材料费用、设备费用、人工费用为直接成本，构成船舶重置全价的主要部分。其中材料费按评估基准日市场主要造船用钢板、焊接材料、涂料、电缆及其他辅助材料的市场价格测算；船上设备价格通过向相关生产厂家询价获得。

③对于电子设备，参照机器设备的方法确定重置价。

(2) 综合成新率的确定

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：

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

②对于车辆，参考国家颁布的车辆报废标准，对于非营运的小、微型汽车以车辆行驶里程确定理论成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，其公式为：

$$\text{行驶里程理论成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

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

③对船舶类设备成新率确定，成新率是指根据船舶技术性能、经济性能和物理性能确定的现有船舶的新旧程度。成新率的确定原则为：

A、以交通部规定的运输船舶强制报废使用年限作为确定理论成新率的基础；

B、根据现场查勘，结合船舶的实际运行状态、大修情况、技术水准、运行维护费用等指标，确定合理的调整因素，现场测定技术成新率。

C、在上述基础上，对年限法理论成新率和技术测定法成新率，以不同的权重最终合理确定船舶的综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{技术测定法成新率} \times 60\% + \text{理论成新率} \times 40\%$$

④对于电子设备，主要通过对设备使用状况的现场勘察，并根据各类设备的经济寿命年限，综合确定其成新率。

(3) 评估值的确定

将重置全价和综合成新率相乘，得出评估值。

其他无形
资产

其他无形资产系企业账面未反映的注册商标及水路运输特许经营权，本次评估对企业的注册商标，收集相关证书、缴纳年费凭证，采用重置成本法评估。对无法对企业带来超额收益的水路运输特许经营权本次评估为零。

长期待摊
费用

根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值确定评估值。

负债	以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。
IV. 收益法介绍	收益法的基本思路是通过估算资产在未来的预期收益，采用适宜的折现率折算成现时价值，以确定评估对象价值的评估方法。即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出经营性资产价值，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。
评估模型及公式	本次收益法评估考虑企业经营模式选用企业自由现金流折现模型。 股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值 企业整体价值=经营性资产价值+溢余及非经营性资产价值 经营性资产价值=明确的预测期期间的自由现金流量现值+明确的预测期之后的自由现金流量现值之和 P，即 $P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n * (1+g)}{(r-g) * (1+r)^n}$ 其中：r—所选取的折现率。 Fi—未来第 i 个收益期的预期收益额。 n—明确的预测期期间是指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间，本次明确的预测期期间 n 选择为 5 年。根据被评估单位目前经营业务、财务状况、资产特点和资源条件、行业发展前景，预测期后收益期按照无限期确定。 g—未来收益每年增长率，如假定 n 年后 Fi 不变，g 取零。
收益预测过程	1. 对企业管理层提供的未来预测期期间的收益进行复核。 2. 分析企业历史的收入、成本、费用等财务数据，结合企业的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，对管理层提供的明确预测期的预测进行合理的调整。 3. 在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设。 4. 根据宏观和区域经济形势、所在行业发展前景，企业经营模式，对预测期以后的永续期收益趋势进行分析，选择恰当的方法估算预测期后的价值。 5. 根据企业资产配置和固定资产使用状况确定营运资金、资本性支出。
折现率选取	折现率，又称期望投资回报率，是收益法确定评估价值的重要参数。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净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。WACC 是期望

	的股权回报率和所得税调整后的债权回报率的加权平均值。 $WACC = (Re \times We) + [Rd \times (1 - T) \times Wd]$ 其中：Re 为公司权益资本成本 Rd 为公司债务资本成本 We 为权益资本在资本结构中的百分比 Wd 为债务资本在资本结构中的百分比 T 为公司有效的所得税税率 本次评估采用资本资产定价修正模型（CAPM），来确定公司权益资本成本，计算公式为： $Re = Rf + \beta \times MRP + \varepsilon$ 其中：Rf 为无风险报酬率 β 为公司风险系数 MRP 为市场风险溢价 ε 为公司特定风险调整系数
溢余及非经营性资产负债	溢余资产是指与企业主营业务收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金。 非经营性资产、负债是指与企业经营业务收益无直接关系的，未纳入收益预测范围的资产及相关负债，对该类资产单独评估后加回。本项目主要包括可供出售金融资产、应付利息、其他应付款中的工程款、借调款、理赔款。
有息债务	有息债务主要是指被评估单位向金融机构或其他单位、个人等借入款项，本项目主要包括短期借款。

九、评估程序实施过程 and 情况

我们根据国家资产评估的有关原则和规定，对评估范围内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必要的尽职调查。具体步骤如下：

1. 与委托方接洽，听取公司有关人员对该单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估对象及其评估范围，确定评估基准日，签订评估业务约定书，编制评估计划。
2. 指导企业填报资产评估申报表。
3. 现场实地清查。非实物资产清查，主要通过查阅企业原始会计凭证、函证和核实相关证明文件的方式，核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。实物资产清查，主要为现场实物盘点和调查，对资产

状况进行察看、拍摄、记录；收集委估资产的产权证明文件，查阅有关机器设备运行、维护及事故记录等资料。评估人员通过和资产管理人员进行交谈，了解资产的管理、资产配置情况。

4. 经过与单位有关财务记录数据进行核对和现场勘查，评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。

5. 对管理层进行访谈。评估人员听取企业营运模式，主要产品或服务业务收入情况及其变化；成本的构成及其变化；历年收益状况及变化的主要原因。了解企业核算体系、管理模式；企业核心技术，研发力量以及未来发展规划和企业竞争优势、劣势。了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产利用状况。

6. 收集企业各项经营指标、财务指标，以及企业未来年度的经营计划、固定资产更新或投资计划等资料。调查了企业所在行业的现状，区域市场状况及未来发展趋势。分析了影响企业经营的相关宏观经济形势和行业环境因素。开展市场调研询价工作，收集相同行业资本市场信息资料。

7. 评定估算。评估人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法。选取相应的模型或公式，分析各项指标变动原因,通过计算和判断，形成初步评估结论，并对各种评估方法形成的初步结论进行分析，在综合评价不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，确定最终评估结论。

8. 各评估人员和其他中介机构进行多次对接,在确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况下，汇总资产评估初步结果，进行评估结论的分析，撰写评估报告和评估说明。

9. 评估报告经公司内部三级审核后，将评估结果与委托方及被评估单位进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托方提交正式评估报告书。

如果有评估程序受限的状况或收益法预测中对企业历史财务数据作出重大调整，在此需补充说明替代程序，以及上述处理对评估值的影响程度。

十、评估假设

（一）基本假设：

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，是一个有

自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。

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.本报告除特别说明外，对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑。

2.国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化，评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

3.评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率基本稳定。

4.依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

（三）收益法假设：

1. 被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，签署的协议，审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的。

2. 评估对象目前及未来的经营管理班子尽职，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项，并继续保持现有的经营管理模式持续经营。

3. 本次评估假设未来股东股权转让后被评估单位原有相关经营不发生变化。

4. 企业以前年度及当年签订的合同有效，并能得到执行。

5. 假设被评估单位拥有的各类资质证书、各项注册商标等到期后申请续期，并得到批准。

6. 本次评估的未来预测是基于现有的市场情况对未来的一个合理的预测，不考虑今后市场会发生目前不可预测的重大变化和波动。如政治

动乱、经济危机、恶性通货膨胀等。

7. 本次评估中所依据的各种收入及相关价格和成本等均是评估机构依据被评估单位提供的历史数据为基础，在尽职调查后所做的一种专业判断。

本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，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。

十一、评估结论

I. 概述

本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，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。

1. 资产基础法评估结论

按照资产基础法评估，被评估单位在基准日市场状况下股东全部权益价值评估值为 59,940,465.31 元。其中：总资产的账面价值 106,176,073.33 元，评估价值 101,898,239.13 元。同账面价值相比，评估减值额 4,277,834.20 元，减值率 4.03%。负债的账面价值 41,957,773.82 元，评估值 41,957,773.82 元，无评估增减值。净资产的账面价值 64,218,299.51 元，评估价值 59,940,465.31 元。同账面价值相比，评估减值 4,277,834.20 元，减值率 6.66%。

2. 收益法评估结论：

按照收益法评估，被评估单位在上述假设条件下股东全部权益价值评估值为 7,100.00 万元，比审计后账面净资产增值 678.17 万元，增值率 10.56%。

资产基础法评估结果汇总如下表：

评估结果汇总表

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	2,126.52	2,131.21	4.69	0.22
非流动资产	8,491.08	8,058.62	-432.46	-5.09
可供出售金融资产净额	80.64		-80.64	-100.00
持有至到期投资净额				
长期股权投资净额				
长期应收款				

(金额单位: 万元)
评估基准日:
2016 年 10 月 31 日

投资性房地产				
固定资产	8,058.82	8,053.21	-5.61	-0.07
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
开发支出				
商誉				
无形资产净额		1.18	1.18	
长期待摊费用	351.62	4.23	-347.39	-98.80
其他非流动资产				
递延所得税资产				
资产总计	10,617.60	10,189.83	-427.77	-4.03
流动负债	4,195.78	4,195.78		
非流动负债				
其中: 递延所得税负债				
负债总计	4,195.78	4,195.78		
净资产	6,421.82	5,994.05	-427.77	-6.66

各科目评估增减值变化分析情况如下:

1、流动资产

流动资产账面值 2,126.52 万元, 评估值为 2,131.21 万元, 增值 4.69 万元。主要原因如下:

(1) 存货: 主要是对原材料中燃料的评估, 由于市场价格的波动, 本次评估根据现行单价, 对于原材料按照市场价值评估, 导致评估略有增值。

2、可供出售金融资产

可供出售金融资产账面值 80.64 万元, 评估值 0.00 元, 减值 80.64 万元。系企业持有的上海苏州河观光旅游有限公司 10%的股权, 不参与该企业的经营管理。该企业处于经营亏损状态, 近期报表净资产为负, 故本次评估为零。

3、固定资产— 设备类

设备账面净值 8,058.82 万元, 评估值 8,053.21 万元, 减值 5.61 万元, 减值率为 0.07%。

经分析: 本次评估减值的原因主要有以下几点:

(1) 评估原值主要减值原因: 由营改增之后对设备扣除增值税, 致使固定资产-设备的评估原值评估减值。

(2) 机器设备及电子设备的价格下滑幅度较大, 加之部分属于船舶上的设备在船舶评估中考虑, 致使评估净值减值;

(3) 由于近年来车辆价格有所下降, 导致车辆评估原值减值; 再则, 因上海地区对车辆牌照实行拍卖取得, 企业有 3 辆公务用车拥有沪牌额度, 经评估体现了车辆牌照的市场价值, 故致使车辆评估增值; 由于企业对船舶设备计提折旧较快, 账面净值较低, 虽然近年来随着原材料价格大幅度下跌、船舶市场持续低迷等因素影响, 导致船舶设备价格下跌, 但仍致使评估增值。

4、无形资产-其他无形资产

无形资产账面值为 0.00 万元, 评估值为 1.18 万元, 增值 1.18 万元, 主要系对企业账面未反映的商标纳入评估范围, 导致评估增值。

5、长期待摊费用

长期待摊费用账面值为 351.62 万元, 评估值为 4.23 万元, 减值 347.39 万元, 主要系船舶修理费, 已在船舶评估中考虑, 致使评估减值, 减值率为 98.80%。

II. 结论及分析

资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因是: 资产基础法是指在合理评估企业各分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, 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价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发, 反映了企业各项资产的综合获利能力。两种方法的估值对企业价值的显化范畴不同, 企业拥有的资质、服务平台、营销、管理团队等人力资源及商誉等无形资源难以在资产基础法中逐一计量和量化反映, 因此造成两种方法评估结果存在一定的差异。

上海浦江游览有限公司是游船旅游行业, 船舶是企业的主要资产, 适用资产基础法, 因为成本法是从投入的角度估算企业价值的一种基本方法。资产基础法对各单项有形资产和可确指的无形资产进行了评估, 而公司整体收益能力是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果。企业历史年度的经营情况一般, 且其资产结构并不完善, 经营使用的码头亦系租赁所得, 在合同到期后是否签订相关延续性协议文件、码头租赁市场的对企业租金成本的影响等因素均会对企业未来年度的经营模式及方针, 从而导致企业的收益产生不确定性。

鉴于本次评估目的, 资产基础法评估的途径能够客观、合理地反映评估对象的价值, 故以资产基础法的结果作为最终评估结论。

经评估, 被评估单位股东全部权益价值为人民币 59,940,465.31 元。

大写: 人民币伍仟玖佰玖拾肆万零肆佰陆拾伍元叁角壹分。

III. 其它

国内大多数企业产权交易案例，鉴于公众信息平台的公开资料，一般难获取其控制权溢价或少数股权折价的核算依据，且本次评估对象为被评估单位股东全部权益，因此未考虑由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价，同时也未考虑资产流动性对评估结论的影响。

十二、特别事项说明

以下特别事项可能对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注：

1. 评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，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。
2. 本机构不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证、资产清单及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。
3. 由于被评估单位从事浦江游览经营业务，2016年5月1日前缴纳营业税。被评估单位所拥有的主要资产为浦江上营运的船舶，由于其购置年限较早，账面原值中均为含税价，且由于购置时缴纳营业税，故历史上未对其增值税-进项税进行抵扣。
由于2016年5月1日营改增后，企业缴纳增值税，故本次评估在对固定资产-设备的评估原值应扣除增值税。因该项抵扣增值税导致的被评估单位设备评估原值的影响为 17,356,400.00 元，对评估净值的影响为 11,433,929.00 元。特提请报告使用者予以关注。
4. 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。
5. 若存在可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项，在委托时和评估现场中未作特殊说明，而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，评估机构及评估人员不承担相关责任。
6. 上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下，评估结论将不成立且报告无效，不能直接使用本评估结论。

十三、评估报告使用限制说明

I. 评估报告使用范围

1. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用。评估报告的评估结论仅为本报告所列明的评估目的和用途而服务，以及按规定报送有关政府管理部门审查。
2. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意，评估报告的内容不得被摘

抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

3. 本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料，与本报告具有同等法律效力，及同样的约束力。

II. 评估报告
使用有效期

本评估报告只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时有效，即自评估基准日 2016 年 10 月 31 日至 2017 年 10 月 30 日。
超过评估报告有效期不得使用本评估报告。

III. 涉及国
有资产项目的
特殊约定

如本评估项目涉及国有资产，而本报告未经国有资产管理部門备案、核准或确认并取得相关批复文件，则本报告不得作为经济行为依据。

IV. 评估报告
解释权

本评估报告意思表示解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十四、评估报告日

本评估报告日为 2016 年 12 月 12 日。
(本页以下无正文)



(本页无正文)
评估机构

上海东洲资产评估有限公司



法定代表人

王小敏

王小敏

首席评估师

梁彬

梁彬



签字资产评估师
Tel:021-52402166

朱淋云



Tel:021-52402166

杨黎鸣



其他主要评估人员

谢立斌、李金格

报告出具日期

2016 年 12 月 12 日

公司地址
联系电话
网址

200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼
021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)
www.dongzhou.com.cn; www.oca-china.com

Copyright© GCPVBook

企业价值评估报告书

(报告附件)

项目名称 上海锦江国际旅游股份有限公司拟协议转让其持有的上海浦江游览有限公司股权所涉及的股东全部权益评估报告

报告编号 沪东洲资评报字【2016】第 1158156 号

序号 附件名称

1. 上海锦江国际旅游股份有限公司办公会会议纪要
2. 上海浦江游览有限公司股东会决议
3. 上海锦江国际旅游股份有限公司营业执照
4. 上海锦江国际旅游股份有限公司企业产权登记证
5. 上海浦江游览有限公司营业执照
6. 上海浦江游览有限公司企业产权登记证
7. 上海浦江游览有限公司章程
8. 上海浦江游览有限公司验资报告
9. 上海浦江游览有限公司专项审计报告
10. 水路运输许可证、船舶产权登记证书、车辆行驶证、商标证
11. 评估委托方和相关当事方承诺函
12. 评估业务约定书
13. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
14. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
15. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
16. 资产评估机构及注册资产评估师承诺函