

长城影视股份有限公司拟收购股权
所涉及的安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
股东全部权益价值项目
评估说明

国融兴华评报字[2017]第 010218 号

(共一册 第一册)

评估机构名称：北京国融兴华资产评估有限责任公司

评估报告日：2017 年 09 月 05 日

评估说明目录

第一部分关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分资产评估说明	3
一、评估对象与评估范围说明	3
(一) 评估对象与评估范围内容	3
(二) 资产的分布情况及特点	4
(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况	5
(四) 企业申报的表外资产的类型、数量	7
(五) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产	8
二、资产核实情况总体说明	8
(一) 资产核实人员组织、实施时间和过程	8
(二) 影响资产核实的事项及处理方法	9
(三) 核实结论	10
三、评估技术说明	10
(一) 资产基础法	10
1、货币资金	10
2、应收账款、预付款项和其他应收款	11
3、存货	13
4、其他流动资产	14
5、长期股权投资	14
6、房屋建筑物及构筑物	15
7、设备类固定资产	26
(一) 评估范围	26
(二) 设备概况	26
(三) 相关会计政策	27
(四) 核实过程	28
(五) 评估方法	29

(六) 评估案例	32
(七) 评估结果及增减值分析	37
8、在建工程	37
9、无形资产	38
10、长期待摊费用	58
11、短期借款	59
12、应付账款、预收账款和其他应付款	59
13、应付职工薪酬	60
14、应交税费	60
15、长期应付款	61
16、递延收益	61
(二) 收益法	61
1、资产核实情况说明	61
2、宏观经济形势分析	62
3、行业及市场发展的趋势分析	68
4、马仁奇峰概况	74
5、收益法评估技术说明	77
(1) 评估方法	77
(2) 评估假设和限定条件	80
(3) 净现金流量的测算	80
(4) 折现率的测算	91
(5) 股东全部权益价值的估算	94
四、评估结论及分析	96
(一) 资产基础法评估结论	96
(二) 收益法评估结论	96
(三) 评估结果的确定	97
(四) 资产基础法评估结果分析	98

第一部分关于评估说明使用范围的声明

评估说明供委托方、经济行为相关方、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

北京国融兴华资产评估有限责任公司



2017年09月05日

第二部分企业关于进行资产评估有关事项的说明

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受长城影视股份有限公司的委托,对安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司的股东全部权益价值进行评估,有关说明详见后附:委托方及被评估单位共同编写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围内容

评估对象为安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司股东全部权益。

评估范围为截止 2017 年 06 月 30 日的全部资产及负债。资产总额为 181,712,705.47 元，其中：流动资产为 11,693,180.96 元，非流动资产为 170,019,678.91 元；负债总额为 129,258,992.52 元，其中：流动负债为 64,523,890.83 元，非流动负债为 64,735,101.69 元；所有者权益总额为 52,453,712.95 元。详见下表：

2017 年 06 月 30 日资产负债表(母公司单体报表)

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产		四、流动负债	
货币资金	2,237,305.55	短期借款	44,965,727.97
应收账款	660,234.50	应付账款	7,345,232.37
减：坏账准备	56,073.43	预收款项	2,603,033.74
应收款净额	604,161.07	其他应付款	8,815,195.46
预付款项	2,359,999.61	应付职工薪酬	656,186.84
其它应收款	7,822,730.75	应交税费	3,165.91
减：其他应收款坏账准备	2,316,711.40	流动负债合计	64,408,542.29
其他应收款净额	5,506,019.35		
存货	780,828.46	五、非流动负债	
其它流动资产	204,712.52	长期借款	
流动资产合计	11,693,026.56	应付债券	
		长期应付款	18,023,111.99
二、非流动资产		递延收益	46,711,989.70
长期股权投资	270,000.00	非流动负债合计	64,735,101.69
固定资产原价	137,486,132.69	负债合计	129,123,643.98
减：累计折旧	20,037,246.46	六、所有者（股东）权益	
固定资产净额	117,448,886.23	实收资本	52,000,000.00
在建工程	6,223,331.06	资本公积	410,690.29
无形资产	51,120,194.19	盈余公积	
减：累计摊销	8,093,219.16	一般风险准备	
无形资产净额	43,026,975.03	未分配利润	178,371.20
长期待摊费用	3,050,486.59	归属于母公司所有者权益	52,589,061.49
非流动资产合计	170,019,678.91	所有者（股东）权益合计	52,589,061.49
三、资产总计	181,712,705.47	负债和所有者权益总计	181,712,705.47

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产		四、流动负债	
货币资金	2,237,305.55	短期借款	44,965,727.97
应收账款	660,234.50	应付账款	7,345,232.37
减：坏账准备	56,073.43	预收款项	2,603,033.74
应收款净额	604,161.07	其他应付款	8,858,422.96
预付款项	2,359,999.61	应付职工薪酬	748,307.88
其它应收款	7,822,730.75	应交税费	3,165.91
减：其他应收款坏账准备	2,316,711.40	流动负债合计	64,523,890.83
其他应收款净额	5,506,019.35	五、非流动负债	
存货	780,828.46	长期借款	
其它流动资产	204,712.52	应付债券	
流动资产合计	11,693,026.56	长期应付款	18,023,111.99
二、非流动资产		递延收益	46,711,989.70
长期股权投资	270,000.00	非流动负债合计	64,735,101.69
固定资产原价	137,486,132.69	负债合计	129,258,992.52
减：累计折旧	20,037,246.46	六、所有者（股东）权益	
固定资产净额	117,448,886.23	实收资本	52,000,000.00
在建工程	6,223,331.06	资本公积	410,690.29
无形资产	51,120,194.19	盈余公积	
减：累计摊销	8,093,219.16	一般风险准备	
无形资产净额	43,026,975.03	未分配利润	43,022.66
长期待摊费用	3,050,486.59	归属于母公司所有者权益	52,453,712.95
非流动资产合计	170,019,678.91	所有者（股东）权益合计	52,453,712.95
三、资产总计	181,712,705.47	负债和所有者权益总计	181,712,705.47

评估范围内的资产、负债账面价值已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所审计，并发表了无保留意见。

（二）资产的分布情况及特点

纳入评估范围的实物资产主要为房屋、设备类资产，资产的类型及特点如下：

- 1、货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。
- 2、应收账款主要为应收的客户往来款项。
- 3、预付账款主要为预付的工程款等。
- 4、其他应收款主要为预收的房屋处置款等。
- 5、存货账面价值包括（原材料、低值易耗品等）。其中：原材料共计 16 项，低值易耗品共计 20 项。上述存货分别存放于公司仓库。
- 6、长期股权投资账面价值为持有 90%股权的子公司（芜湖马仁奇峰旅行社有限公司）。

7、固定资产主要为房屋建筑物（办公用房、酒店等）、构筑物（景区附属设施及道路等）、机器设备（消防泵组及设施、消防配电设施、供电设施等）、运输

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层
电话：010-51667811 传真：82253743

车辆（公司行政办公用车等）、电子设备。

8、在建工程账面价值主要为玻璃桥工程及改造项目等，主要位于景区。

9、无形资产账面价值主要为公司的土地使用权等。

上述资产均处于正常使用状态。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

1、企业账面记录的无形资产包括 18 宗土地使用权，位于繁昌县孙村镇八分村，主要无形资产情况如下所示：

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	土地使用 权类型	土地用途	取得日期	土地终止日期	面积(m2)	原始入账 价值	账面净值
1	景国用(2015)第 0168 号	景区(原值 995029.63 元、1954.87 元/期 509 期) 拆迁补偿款	县孙村镇八分村	出让	住宿餐饮	2002/5/24	2044/5/10	5,670.00	995,029.63	639,243.29
2	景国用(2015)第 0133 号	山庄土地使用权(原值 3144393.07 元 6550.82 元/期 480 期)	县孙村镇八分村	出让	住宿餐饮	2007/11/21	2047/11/20	7,553.00	3,144,393.07	2,384,497.95
3	景国用(2015)第 0172 号	A 区土地	县孙村镇八分村	出让	住宿餐饮	2011/8/12	2051/7/31	49,125.00	40,269,799.90	34,157,878.64
4	景国用(2015)第 0169 号		县孙村镇八分村	出让	住宿餐饮	2011/5/7	2051/2/19	25,009.00		
5	皖(2017)繁昌县不动产权 D0015363 号		繁昌县马仁奇峰楠山竹苑 A 区商业街 1-1 号网点等 3 套	出让	住宿餐饮/商业	2011/5/7	2051/2/19	25,397.00		
6	皖(2017)繁昌县不动产权 D0015359 号		繁昌县马仁奇峰楠山竹苑 A 区商业街 1-1 号网点等 3 套	出让	住宿餐饮/商业	2011/5/7	2051/2/19			
7	皖(2017)繁昌县不动产权 D0015360 号		繁昌县马仁奇峰楠山竹苑 A 区商业街 1-1 号网点等 3 套	出让	住宿餐饮/商业	2011/5/7	2051/2/19			
8	皖(2017)繁昌县不动产权 D0015361 号		繁昌县马仁奇峰楠山竹苑 A 区商业街 1-1 号网点等 3 套	出让	住宿餐饮/商业	2011/5/7	2051/2/19			
9	皖(2017)繁昌县不动产权 D0015362 号		繁昌县马仁奇峰楠山竹苑 A 区商业街 1-1 号网点等 3 套	出让	住宿餐饮/商业	2011/5/7	2051/2/19			

	权 D0015362 号		1-1 号网点等 3 套							
10	皖(2017) 滁 县不动产权 D0015361 号		滁县马仁奇峰楠山竹苑 A 区商业街 1-1 号网点等 3 套	出让	住宿餐饮/商业	2011/5/7	2051/2/19			
11	皖(2017) 滁 县不动产权 D0015365 号		滁县马仁奇峰楠山竹苑 A 区商业街 1-1 号网点等 3 套	出让	住宿餐饮/商业	2011/5/7	2051/2/19			
12	皖(2017) 滁 县不动产权 D0015366 号		滁县马仁奇峰楠山竹苑 A 区商业街 1-1 号网点等 3 套	出让	住宿餐饮/商业	2011/5/7	2051/2/19			
13	皖(2017) 滁 县不动产权 D0015358 号		滁县马仁奇峰楠山竹苑 A 区商业街 1-1 号网点等 3 套	出让	住宿餐饮/商业	2011/5/7	2051/2/19			
14	滁国用(2015) 第 0132 号	C 区土地(2010 年 6 月土地出让金和契税 原值 1561772.71 元 3274.16 元/期 477 期)	县孙村镇八分村	出让	住宿餐饮	2010/6/21	2050/3/9	6,762.00	1,561,772.71	1,283,469.11
15	滁国用(2015) 第 0131 号	C 区土地(2011 年 5 月土地出让金和契税 原值 1734683.66 元、3636.65 元/期 477 期)	县孙村镇八分村	出让	住宿餐饮	2011/5/7	2051/2/19	5,037.70	1,734,683.66	1,465,571.56
16	滁国用(2015) 第 0167 号	地质博物馆(原值 197719 元 413.64 元/期 478 期)	县孙村镇八分村	出让	科技商服	2010/6/21	2050/4/18	1,791.00	197,719.00	162,559.60
17	滁国用(2015) 第 0171 号	B 区土地	县孙村镇八分村	出让	住宿餐饮	2011 年	2051/7/31	17,444.00		
18	滁国用(2015) 第 0115 号		县孙村镇八分村	出让	住宿餐饮	2011 年	2051/2/19	37,942.00		

2、商标使用权合计 38 项，具体情况如下：

序号	商标号	有效期限	所有权人
1	第 5276980 号	2009.01.11-2019.01.13	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
2	第 5276981 号	2009.01.11-2019.01.13	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
3	第 5277090 号	2009.07.21-2019.07.20	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
4	第 5110357 号	2009.09.11-2019.09.13	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司

5	第 5803471 号	2009.09.21-2019.09.20	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
6	第 5803473 号	2009.09.21-2019.09.20	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
7	第 5277091 号	2009.09.28-2019.09.27	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
8	第 5110358 号	2010.01.21-2020.01.20	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
9	第 5110359 号	2010.02.14-2020.02.13	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
10	第 6836160 号	2010.03.28-2020.03.27	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
11	第 6836162 号	2010.04.14-2020.04.13	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
12	第 6836161 号	2010.04.28-2020.04.27	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
13	第 6836161 号	2010.06.21-2020.06.20	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
14	第 6836163 号	2010.07.28-2020.07.27	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
15	第 6836175 号	2010.07.28-2020.07.27	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
16	第 7376506 号	2010.10.21-2020.10.20	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
17	第 7376518 号	2010.10.21-2020.10.20	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
18	第 8172613 号	2011.04.07-2021.04.06	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
19	第 8172677 号	2011.04.21-2021.04.20	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
20	第 8172661 号	2011.04.21-2021.04.20	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
21	第 8172525 号	2011.04.21-2021.04.20	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
22	第 8172586 号	2011.04.21-2021.04.20	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
23	第 8172571 号	2011.04.21-2021.04.20	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
24	第 8172511 号	2011.04.21-2021.04.20	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
25	第 8172620 号	2011.10.21-2021.10.20	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
26	第 8172619 号	2011.10.21-2021.10.20	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
27	第 9288239 号	2012.01.14-2022.01.13	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
28	第 9288218 号	2012.01.14-2022.01.13	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
29	第 9288195 号	2012.01.14-2022.01.13	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
30	第 9287995 号	2012.01.14-2022.01.13	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
31	第 9288002 号	2012.01.14-2022.01.13	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
32	第 9287956 号	2012.01.14-2022.01.13	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
33	第 9287912 号	2012.01.14-2022.01.13	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
34	第 9291560 号	2012.01.14-2022.01.13	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
35	第 9288558 号	2012.01.21-2022.01.20	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
36	第 9291596 号	2012.05.07-2022.05.06	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
37	第 9288513 号	2012.05.21-2022.05.20	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
38	第 9288518 号	2012.05.28-2022.05.27	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

企业未申报表外资产。

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产

本次评估无引用其他评估机构出具的报告结论所涉及的资产。

二、资产核实情况总体说明

（一）资产核实人员组织、实施时间和过程

在进入现场清查前，成立了以现场项目负责人为主的清查核实小组，制定了现场清查核实实施计划，对企业的资产、负债情况进行清查核实。项目组清查核实工作从 2017 年 08 月 14 日开始，到 2017 年 8 月 25 日结束。

清查核实工作主要包括以下过程：

1、流动资产的清查

主要通过核对企业财务总账、各科目明细账、会计凭证，对非实物性流动资产进行清查。对货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产等科目的重要记账凭证进行了重点核验。

2、固定资产的清查

对于公司的主要房产、设备进行了查看，了解了其建造时间、购买时间、技术水平等。

3、无形资产的清查

对于公司的无形资产及其实施情况进行调查，查看其相关权利状况、技术水平、运用情况等。

4、各类负债的清查

主要通过核对企业财务总账、各科目明细账、会计凭证，对各类负债进行清查。我们对应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、长期应付款、递延收益等科目的重要记账凭证进行重点核验，并重点向财务或相关当事人了解申报评估的应付款项是否为基准日实际存在的债务，是否有确定的债权人等。

5、生产经营情况

按照评估准则的要求，指导企业清查资产，提供评估相关的资料，包括企业历史沿革、现状和前景，以及历史财务资料和收入、成本、费用等财务预测资料。

评估人员了解了企业的资产、负债、权益、盈利、利润分配、现金流等财务

状况，对企业提供的历史数据资料、财务预测资料进行了核查，收集了可能影响企业生产经营状况的宏观、区域经济因素，以及行业发展状况及前景等方面的资料。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

公司账上短期借款共 5 笔，合计账面价值 44,965,727.97 元，抵押情况具体如下：

序号	放款银行（或机构）名称	发生日期	到期日	年利率%	币种	账面价值
1	中国农业银行繁昌县支行	2016/6/23	2017/6/22	5.3070%	人民币	9,965,727.97
2	中国农业银行繁昌县支行	2016/7/4	2017/7/3	5.6550%	人民币	9,000,000.00
3	中国农业银行繁昌县支行	2016/7/4	2017/7/3	5.6550%	人民币	10,000,000.00
4	中国农业银行繁昌县支行	2016/7/25	2017/7/24	5.5245%	人民币	6,000,000.00
5	中国农业银行繁昌县支行	2016/7/25	2017/7/24	5.5245%	人民币	10,000,000.00

接上：

抵（质）押合同 编号	抵（质）押物 类别	房产坐落	抵（质）押物账面		
			产权人或使用人	房产证号	原值
3410022016004816	房屋建筑物	繁昌县孙村镇马仁奇峰风景区	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司	繁昌房字第 021850-021856、021859、021860、021864、021866、021870、021871 号（13 套） 繁国用（2015）第 0115 号	抵押暂作价 2013 万，土地使用权一并抵押，但不作价。
34100620160001552	房屋建筑物	繁昌县孙村镇马仁奇峰风景区	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司	繁昌房字第 022005 号、022007 号、022006 号 繁国用（2015）第 0132 号、0134 号、0133 号	抵押暂作价 4040 万，土地使用权一并抵押，但不作价。
34100620160001552	房屋建筑物	繁昌县孙村镇马仁奇峰风景区	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司	繁昌房字第 022005 号、022007 号、022006 号 繁国用（2015）第 0132 号、0134 号、0133 号	抵押暂作价 4040 万，土地使用权一并抵押，但不作价。

接上：

保证合同编号	提供保证单位	保证金额
34100120160039354	俞乃平、芜湖红花山投资集团有限公司、安徽人祖果王网络科技有限公司	连带责任担保 1000 万
34100120160042796 34100120160042794 34100120160042793	繁昌县建设投资有限公司 芜湖红花山矿建股份有限公司 俞乃平、芜湖红花山投资集团有限公司、安徽人祖果王网络科技有限公司	连带责任担保
34100120160041551 34100120160042552 34100120160042548	繁昌县建设投资有限公司 芜湖红花山矿建股份有限公司 俞乃平、芜湖红花山投资集团有限公司、安徽人祖果王网络科技有限公司	连带责任担保

34100120160048380	俞乃平、芜湖红花山投资集团有限公司、安徽人祖果王网络科技有限公司	
34100120160047828	俞乃平、芜湖红花山投资集团有限公司、安徽人祖果王网络科技有限公司	连带责任担保

(三) 核实结论

1、资产核实结论

评估人员依据客观、独立、公正、科学的原则，对评估范围内的资产及负债的实际状况进行了认真、详细的清查，我们认为上述清查在所有重要的方面反映了委托评估资产的真实状况，资产清查的结果有助于对资产的市场价值进行公允的评定估算。

2、资产核实结果是否与账面记录存在差异及其程度。

经清查，账、实、表相符，不存在错报、漏报的情况。

3、权属资料不完善等权属不清晰的资产。

经清查，资产产权清晰，不存在瑕疵事项。

4、企业申报的账外资产的核实结论。

本次经济行为所涉及的马仁奇峰的评估基准日的财务报表系经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，至评估基准日，本次评估未发现需要调整的事项。

三、评估技术说明

结合本次资产评估对象、价值类型和评估师所收集的资料，确定采用资产基础法和收益法进行评估。

(一) 资产基础法

1、货币资金

货币资金账面价值为 2,237,305.55 元，包括现金、银行存款和其他货币资金。

(1) 现金

库存现金账面价值 236,033.76 元。该公司现金存放于财务室，由出纳人员专人保管。评估人员对现金进行了实地盘点，参与盘点人员包括：财务负责人、出纳和评估人员。再根据评估基准日与实地盘点日之间的现金出库金额、现金入库金额和盘点日余额倒推出评估基准日现金余额，推算公式为评估基准日现金余

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层
电话：010-51667811 传真：82253743

额=实地盘点日现金余额+评估基准日与实地盘点日之间的现金出库金额-评估基准日与实地盘点日之间的现金入库金额,推算后余额与评估基准日余额核对相符,现金以核实后账面价值确定评估价值。

现金评估价值为 236,033.76 元,无增减值变化。

(2) 银行存款

银行存款账面价值为 1,980,971.21 元,币种为人民币。开户行分别为徽商银行芜湖繁昌县支行、中国建设银行股份有限公司繁昌支行等 9 户。评估人员根据企业提供的银行对账单、余额调节表及银行存款申报表,首先与银行对账单的评估基准日余额相核对,如有差额,再利用余额调节表上的未达账项,查明差额原因,并逐笔核对其是否影响净资产,经逐项核实,各未达账项均非坏账,不影响净资产。评估人员联合审计师还对银行账户进行了函证,回函相符。对于人民币账户,以核实后的账面价值确定评估价值,对于外币,以核实后的金额按照基准日公布的汇率确定评估价值。

银行存款评估价值为 1,980,971.21 元,无增减值变化。

(3) 其他货币资金

其他货币资金账面价值为 20,300.58 元,币种为人民币,主要是微信和支付宝存款。评估人员根据企业提供的对账单及其他货币资金申报表,首先与对账单的评估基准日余额相核对,如有差额,再利用余额调节表上的未达账项,查明差额原因,并逐笔核对其是否影响净资产,经逐项核实,各未达账项均非坏账,不影响净资产。其他货币资金以核实后账面价值确定评估价值。

其他货币资金评估价值为 20,300.58 元,无增减值变化。

货币资金账面价值为 2,237,305.55 元,评估价值为 2,237,305.55 元,无增减值变化。

2、应收账款、预付款项和其他应收款

(1) 应收账款

应收账款账面余额为 660,234.50 元,坏账准备为 56,073.43 元,账面价值为 604,161.07 元,共计 97 笔,为应收客户的往来款。

评估人员首先核对申报表以及总账、明细账并查阅原始凭证,验证申报表列

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址:北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层
电话:010-51667811 传真:82253743

金额的正确性。在对应收账款核实无误的基础上,根据申报的应收账款明细表中
所列客户业务内容、发生日期、金额,向该公司财务人员及相关人员进行了了解,
由财务人员及相关人员详细介绍各债务单位的实际情况,评估人员按照《企业会
计准则》以及评估相关法规的规定,具体分析了应收账款形成的原因,款项发生
时间及欠款方信用情况,并对公司外欠款单位发函询证,判断各账户欠款的可收
回性。对于没有回函的款项,通过替代程序予以核实验证。本次评估应收账款无
确凿无法收回的证明,以核实后账面余额确定为评估价值。

应收账款计提的坏账准备为 56,073.43 元,评估价值为零。

本次计提评估风险损失 56,073.43 元。

应收账款账面价值为 604,161.07 元,评估价值为 604,161.07 元,无增减值
变化。

(2) 预付款项

预付款项账面价值为 2,359,999.61 元,为预付的工程款等。评估人员首先
核对申报表以及总账、明细账并查阅原始凭证,验证申报表列金额的正确性。在
对预付款项核实无误的基础上,根据被评估单位申报的预付款项明细表中所列客
户业务内容、发生日期、金额,与该公司财务人员及相关人员进行了交谈,由财
务人员及相关人员详细介绍债务单位的实际情况,评估人员按照资产评估相关法
规及规范的要求,具体分析了预付款项形成的原因,根据所能收回的相应的资产
或权利的价值确定评估价值。

预付款项账面价值为 2,359,999.61 元,评估价值为 2,359,999.61 元,无增
减值变化。

(3) 其他应收款

其他应收款账面余额为 7,822,730.75 元,坏账准备 2,316,711.40 元,账面
价值为 5,506,019.35 元,主要是处置房款、备用金等。

评估人员在对其他应收款申报值核实无误的基础上,向财务人员及相关人员
详细了解各债务单位的实际情况,查阅原始凭证,具体分析其他应收款形成的原
因、款项发生时间及欠款方信用情况,并对公司欠款单位发函询证,判断欠款的
可收回性。对于没有回函的款项,通过替代程序予以核实验证。本次评估其他应
收款无确凿无法收回的证明,以核实后账面余额确定为评估价值。

其他应收款计提的坏账准备为 2,316,711.40 元,评估价值为零。

本次计提评估风险损失 2,316,711.40 元。

其他应收款账面价值为 5,506,019.35 元,评估价值为 5,506,019.35 元,无增减值变化。

3、存货

存货账面余额为 780,828.46 元,跌价准备 0.00 元,账面价值为 780,828.46 元,为原材料、低值易耗品。

评估人员对存货现场做了实地勘查,经过现场查看、了解,认为企业的存货管理制度严格、责任明确、摆放整齐、标识清楚,便于货物的收、发、盘点,基本实现了科学化的管理。企业对存货实行定期盘点,以保证账实的一致性。

评估人员依据被评估单位提供的存货清查明细表,与企业财务负责人、供应部门负责人及仓库实物负责人一道对存货进行了抽查盘点,其中对原材料采取抽查法进行盘点。评估人员对盘点结果进行了详细记录,并编制了存货抽查盘点表。经抽查盘点后核实企业账实相符。

(1) 原材料

原材料账面价值为 775,821.76 元,主要为餐厅用的烟酒、燃料、液化气及工程用配件等,分别存放于仓库,且堆放整齐、管理有序。

评估人员首先核查了原材料的购销合同、发票,对其购入时间和入账金额进行了核实;账面成本构成合理。评估人员对基准日的市场价格进行调查,存货原材料多为近期购买,账面价与基准日市场销售价格相近。以核实后数量乘以基准日市场销售价格确定评估价值。

经评估,原材料账面价值为 775,821.76 元,评估价值为 775,821.76 元,无增减值变化。

(2) 低值易耗品

低值易耗品账面价值为 5,006.70 元,主要为芜湖营销中心用的材料及办公用品等,根据企业成本核算办法,本次低值易耗品按核实后的账面值确定评估值。

低值易耗品评估值 5,006.70 元,评估无增减值变化。

存货计提的跌价准备为 0.00 元,评估价值为零。

存货账面余额为 780,828.46 元，跌价准备为 0.00 元，账面净值为 780,828.46 元，评估价值为 780,828.46 元，无增减值变化。

4、其他流动资产

其他流动资产账面价值为 204,712.52 元，主要是预交的土地增值税金及待抵扣进项税额等。

评估人员在对其他流动资产申报值核实无误的基础上，向财务人员及相关人员详细了解资产的实际情况，查阅原始凭证及向银行函证，具体分析其他流动资产形成的原因。对于预交的土地增值税及待抵扣进项税，本次评估以核实后的账面价值确定评估价值。

其他流动资产账面价值为 204,712.52 元，评估价值为 204,712.52 元，无增减值变化。

5、长期股权投资

长期股权投资账面价值为 270,000.00 元。长期股权投资单位共 1 家，为芜湖马仁奇峰旅行社有限公司，具体情况如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例(%)	投资成本	账面价值	经营情况
1	芜湖马仁奇峰旅行社有限公司	2010.02.09	90	270,000.00	270,000.00	正常经营

根据长期股权投资明细表收集有关的投资协议、被投资单位的企业法人营业执照、验资报告、评估基准日财务报表等资料，并与资产评估申报表所列内容进行核对。经核实无清查调整事项。评估人员向企业了解长期股权投资的核算方法和被投资单位的经营状况，重点关注对被投资单位的实际控制权情况，并根据对被投资单位的实际控制权情况，采用以下评估方法：

对拥有控制权且被投资单位正常经营的长期股权投资，采用同一评估基准日对被投资单位进行整体评估，以被投资单位整体评估后的净资产乘以持股比例确定长期股权投资的评估价值。

上述长期股权投资中芜湖马仁奇峰旅行社有限公司为拥有控制权且被投资单位正常经营，本次评估采用资产基础法对其进行整体评估，以评估后的净资产

乘以股权比例作为长期股权投资评估价值。

根据以上评估方法，长期股权投资的评估价值为 399,344.87 元，评估增值 129,344.87 元，增值率为 47.91%。

6、房屋建筑物及构筑物

(一) 评估范围

纳入评估范围内的房屋建筑物类资产包括房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施。评估前账面情况见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	申报项数	账面价值	
		原值	净值
房屋建筑物	65	91,276,437.75	84,365,387.18
构筑物及其他辅助设施	88	36,726,119.59	30,832,704.08
房屋建筑物类合计	153	128,002,557.34	115,198,091.26

(二) 主要资产概况

(1) 房屋建筑物用途分类

委估房屋建构筑物主要为马仁奇峰旅游公司接待游客的宾馆餐厅、对外出售的商品住宅等房屋及旅游景点各种娱乐设施组成的构筑物。如马仁宾馆、楠苑等住宿宾馆、蒙古大营、土菜馆、宾馆餐厅提供游客吃住的地方，对外销售的别墅及养生公寓等房屋。构筑物包各个景点上的人物塑像、动物塑像及景观设施、各种景点表演场地的建设、自然景点的保护、各种游乐设施等。

景区内各类建构筑物以钢结构和框架结构为主，各类塑像景观、牌楼等以石料为主、沟道、水池多为钢混结构，道路场地面层以混凝土为主。

(2) 主要建（构）筑介绍

①马仁宾馆：于 2009 年 12 月竣工，面积 7,402.64 平方米，结构形式为钢筋混凝土框架结构。主体建筑为 3 层结构，A 区一层为大唐、餐厅、会议室、二层三层为住宿，根据地形每层向后成阶梯状，B 区一层为管理人员办公场所、二层三层住宿。

马仁宾馆采用钢筋混凝土筏型基础、钢筋混凝土框架、II 形钢柱及钢梁、

钢梁浇制钢筋混凝土平台板、预制混凝土屋面板及无保温型压型钢板屋面板。

内外墙体均采用 240 厚 Mu10kp1 空心砖及灰砂砖砌筑，内墙抹灰乳胶漆，外墙抹白色乳胶漆；地面为玻化砖和水泥地面，屋面水泥珍珠岩保温隔热，三元乙丙防水卷材防水。

②楠苑：于 2012 年 9 月竣工，A 面积 2657 平方米 B 区面积 2322.96，结构形式为钢筋砼框架结构。主体建筑为 3 层结构，主要为住宿，根据地形每层向后成阶梯状。

楠苑宾馆采用钢筋混凝土筏型基础、钢筋混凝土框架、H 型钢柱及钢梁、钢梁浇制钢筋混凝土平台板、预制混凝土屋面板及无保温型压型钢板屋面板。

内外墙体均采用 240 厚 Mu10kp1 空心砖及灰砂砖砌筑，内墙抹灰乳胶漆，外墙抹白色乳胶漆；地面为玻化砖和水泥地面，屋面水泥珍珠岩保温隔热，三元乙丙防水卷材防水。

③别墅区：本工程共有建有 52 栋别墅（目前剩 31 栋）、两栋公寓楼，于 2013 年 6 月竣工，别墅面积 8014.17 平方米、公寓楼面积 5293.84，结构形式为钢筋砼框架结构。

(3) 利用状况与日常维护

本次评估范围内的房屋建(构)筑物及管道和沟槽大部分于 2008 年后建成并投入使用，各建(构)筑物总体质量优良，主要表现在以下几方面：

建筑物基础稳固，未发现超过允许范围的不均匀沉降；

建筑物地面以上主体结构完好且有足够的承载力，未发现明显变形；

各房屋建筑物内部设施完善，使用正常；

所具备的功能技术指标，均能满足既定的使用要求。

(4) 相关会计政策

①账面原值构成

房屋建筑物类资产账面由建安工程费、分摊的建设工程前期及其他费用、分摊的资金成本等构成。

②折旧方法

被评估单位采用年限平均法计提折旧。按房屋建筑物资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定各类房屋建筑物资产的年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	直线法	20-40	5	2.38-4.75

(5)房屋建筑物权证情况

纳入本次评估范围房屋建筑物已办理《房屋所有权证》。

(三)核实过程

第一阶段：准备阶段

评估人员进入现场后根据委托方提供的资产评估明细表进行账表核对，同时对资产申报表中评估项目的工程量、结构特征与申报的建筑物技术特征表所报数量和特征是否相符进行了核对并加以调整。

第二阶段：现场勘察阶段

对被评估建筑物逐一进行了现场勘查，根据申报表，核对各建筑物的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日时的资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在勘察时，还主要察看了房屋、构筑物的外型、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况，并作了详细的观察记录。

评估人员对委托评估的房屋建筑物、构筑物作详细的查看，除核实建(构)筑物数量及内容是否与申报情况一致外，主要查看建筑物结构、装修、设施、配套使用状况。

(1)结构：为了判断建筑物基础的安全性，初步确定基础的可靠性和合理性，为评估提供依据。根据结构类型对承重墙、梁、板柱进行细心观测，查看有无变形开裂，有无不均匀沉降，查看混凝土构件有无露筋、麻面、变形，查看墙体是否有风化以及风化的严重程度。

(2)装饰：每个建筑物的装修标准和内容不尽相同，一般可分为内装修和外装修、高档装修和一般装修，但无论是对何种形式的装修，查看的主要内容是

看装修的内容有无脱落、开裂、损坏，另外还要看装饰的新旧程度。

(3) 设备：水电设施是否完好齐全，是否畅通，有无损坏和腐蚀，能否满足使用要求。

(4) 围护结构：如非承重墙、门、窗、隔断、散水、防水、保温等，查看有无损坏、丢失、腐烂、开裂等现象。

第三阶段：评估测算阶段

根据待估对象实际状况，根据现场勘查情况和企业提供的施工合同、竣工图，结合当地工程造价水平，选用重置成本法进行评估作价。

第四阶段：报告撰写阶段

在上述工作基础上汇总出基准日的评估结果并编写评估报告书。

(四) 评估方法

根据各类房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，对自建房屋、构筑物采用成本法进行评估。

成本法

(1) 重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

① 建安综合造价的计算

生产用建(构)筑物

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，根据收集到的竣工决算资料以及《安徽省建设工程定额》(2009 版)和造价【2016】11 号《关于营业税改征增值税调整现行计价依据的实施意见》，计算出基本直接费，并按评估基准日当地建筑材料的市场价格计算材料价差。然后依据《安徽省建设工程定额费用定额》(2009 版)计取其他直接费、间接费、计划利润和税金。

非生产用建(构)筑物

对于大型、价值高、重要的建筑物，采用预(决)算调整法确定其建安综合造价，即以待估建筑物决算中的工程量为基础，根据《安徽省建设工程定额》(2009 年版)和有关取费文件，分别计算土建工程费用和安装工程费用等，得出基准日时的建安工程税前造价及含税建安工程造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建筑工程

费。

②前期费用及其他费用包括建设单位管理费、工程监理费、环境影响评价费、可行性研究费、勘察设计费、工程招标费。

序号	项目名称	取费基数	费率	依据
1	建设单位管理费	工程造价	1.05%	财政部 财建[2002]394号
2	工程监理费	工程造价	2.30%	发改价格(2007)670号
3	环境评价费	工程造价	0.20%	计委环保总局计价格(2002)125号
4	项目建议书及可行性研究费	工程造价	0.70%	计委计价格(1999)1283号
5	勘察设计费	工程造价	4.20%	计委建设部计价(2002)10号
6	招投标代理费	工程造价	0.25%	发改价格[2011]534号
小计			8.70%	

③资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日同期金融机构人民币贷款基准利率以建安工程费、前期及其他费用之和为基数确定、按均匀投入计算。

④可抵扣的增值税

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改增值税的通知》(财税[2016]36号)文件规定，对于符合增值税抵扣条件的房屋建(构)筑物，计算出可抵扣的增值税。

(2)综合成新率的确定

对建(构)筑物进行现场勘察，即对建(构)筑物的基础、承重结构(梁、板、柱)、墙体、楼地面、屋面、门窗、内外墙粉刷、天棚、水卫、电照等各部分的实际使用状况作出判断，预计(构)筑物的尚可使用年限，计算确定综合成新率。计算公式如下：

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

对价值量小、结构简单的建(构)筑物直接经济寿命年限法确定成新率。

$$\text{综合成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

(3)评估值计算

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

(五)评估案例

案例一：楠苑商务楼A区(明细表：表4-6-2，序号15)

(1)工程概况:

楠苑商务楼 A 区为地上 3 层,于 2012 年 9 月建成投入使用,框架结构,建筑面积 2657 平方米。

土建工程:该建筑为机械挖孔灌注桩,钢筋混凝土基础,承重结构采用钢筋混凝土梁、板、柱系统,即钢筋混凝土矩形梁、钢筋混凝土有梁板和钢筋混凝土矩形柱,非承重结构采用蒸压加气混凝土砌块填充。

装饰工程:内墙为水泥砂浆抹面并喷乳胶漆,外墙多为水泥砂浆抹面并涂料处理,框架柱面干挂大理石,地板砖地面,中空铝合金推拉窗,门多采用复合压型钢板门或钢质防火门,混合砂浆天棚,室内轻钢龙骨铝合金石膏板吊顶,屋面采用细石混凝土及 SBS 改性沥青防水卷材防水。

安装工程:上水、下水、电照及消防配套设施齐全。

(2)重置全价的确定

①建安综合造价:根据企业提供的竣工决算所示工程量,结合施工图纸,套用《安徽省建筑与装饰工程计价定额》(2009 版)、《安徽省安装工程计价定额》(2009 版)、《安徽省建设工程费用定额》(2009 版)、安徽省住房和城乡建设厅<关于营业税改征增值税调整现行计价依据的实施意见>、安徽省建筑工程标准定额站文件关于调整执行建设工程定额人工费的实施意见、铜陵市建设工程材料市场价格(2017 年第六期)确定直接工程费。具体计算程序如下:

建筑及装饰工程费用计算表

金额单位:人民币元				
序号	名称	取费基数	费率(%)	金额
一	直接费	分部分项合计		4088803
	其中:人工费	分部分项人工费		735985
	机械费	分部分项机械费		613320
二	安全文明施工费	分部分项人工费+分部分项机械费	12.17	164210
三	扬尘污染防治费(新增)	分部分项人工费+分部分项机械费	2	26986
四	综合费	分部分项人工费+分部分项机械费	44.575	601453
五	规费	1+2+3+4+5+6		351802
1	养老保险费	分部分项人工费	22	161917
2	失业保险费	分部分项人工费	3	22080
3	医疗保险费	分部分项人工费	10	73599

4	住房公积金	分部分项人工费	12	88318
5	危险作业意外保险费	分部分项人工费	0.8	5888
6	工程排污费	0	0	0
六	价差	材料价差+机械价差		531544
七	人工费调整	人工调整费合计		66239
八	税金	一+二+三+四+五+六+七	11	641414
九	工程造价	一+二+三+四+五+六+七+八		6472452

安装工程费用计算表

金额单位：人民币元

序号	名称	取费基数	费率(%)	金额
一	直接费	分部分项合计		434948
	其中：人工费	分部分项人工费		78291
	机械费	分部分项机械费		65242
二	安全文明施工费	分部分项人工费+分部分项机械费	8.522	12232
三	扬尘污染防治费(新增)	分部分项人工费+分部分项机械费	2	2871
四	综合费	分部分项人工费+分部分项机械费	43.478	62405
五	规费	1+2+3+4+5+6		351802
1	养老保险费	分部分项人工费	22	161917
2	失业保险费	分部分项人工费	3	22080
3	医疗保险费	分部分项人工费	10	73599
4	住房公积金	分部分项人工费	12	88318
5	危险作业意外保险费	分部分项人工费	0.8	5888
6	工程排污费	0	0	0
六	价差	材料价差+机械价差		
七	人工费调整	人工调整费合计		7046
八	税金	一+二+三+四+五+六+七	11	95843
九	工程造价	一+二+三+四+五+六+七+八		967148

建安综合造价=建筑及装饰工程造价+安装工程造价

$$= 6472452 + 967148$$

= 7439600 (元)

②前期及其他费用

按照“国家能源局”颁布的《火力发电工程建设预算编制与计算标准》(2013年)版及国家计委建设部关于颁布《工程勘察设计收费管理规定》通知(计价[2002]10号)计取。前期及其他费用见下表:

序号	项目名称	取费基数	费率	依据
1	建设单位管理费	工程造价	1.05%	财政部 财建[2002]394号
2	工程监理费	工程造价	2.30%	发改价格(2007)670号
3	环境影响评价费	工程造价	0.20%	计委环保总局计价格(2002)125号
4	项目建议书及可行性研究报告	工程造价	0.70%	计委计价格(1999)1283号
5	勘察设计费	工程造价	4.20%	计委建设部计价(2002)10号
6	招投标代理费	工程造价	0.25%	发改价格[2011]534号
小计			8.70%	

③资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期为12个月,按照评估基准日同期金融机构人民币贷款基准利率以建安工程费、前期及其他费用之和为基数确定。

④可抵扣的增值税

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改增值税的通知》(财税[2016]36号)文件规定,对于符合增值税抵扣条件的房屋建(构)筑物,计算出可抵扣的增值税。

⑤重置全价

序号	名称	取费基数	费率(%)	金额
1	前期及其他费用	工程造价	8.70%	647245
2	资金成本	工程造价+前期费用	4.35%/2	175889
3	抵扣增值税	工程造价	11%	737258
4	抵扣前期费增值税	前期费可抵扣部分	6%	370286
5	评估原值	工程造价+1+2-3-4		7155200

(3)综合成新率

截止到评估基准日已使用4.75年,经现场勘查,该综合办公楼基础稳固、未见不均匀沉降,承重构件连接牢固、无变形、露筋等现象,围护结构无开裂、楼地面平整完好,目前处在正常使用中,预计尚可使用45年。

$$\begin{aligned}
 \text{综合成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\% \\
 &= 45 / (45 + 4.75) \times 100\% \\
 &= 90\%
 \end{aligned}$$

(4) 评估值的确定

$$\begin{aligned}
 \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\
 &= 7155200 \times 90\% \\
 &= 6,439,680.00 \text{ (元)}
 \end{aligned}$$

案例二：景区三级路沥青段(明细表：表 4-6-2，序号 23-2)

(1) 构筑物概况

该公路沥青段，于 2013 年 5 月竣工，建筑面积为 18,207.00 平方米，结构形式为原基碾压、30cm 级配碎石稳定层碾压、30cm 水稳层，6cm 中粒沥青砼、4cm 细粒砼。

(2) 重置全价的确定

①建安综合造价：定额套用《安徽省建筑与装饰工程计价定额》(2009 版)、《安徽省安装工程计价定额》(2009 版)、《安徽省建设工程费用定额》(2009 版)、安徽省住房和城乡建设厅<关于营业税改征增值税调整现行计价依据的实施意见>、安徽省建筑工程标准定额站文件关于调整执行建设工程定额人工费的实施意见、铜陵市建设工程材料市场价格(2017 年第六期)确定直接工程费。计算过程如下：

建安综合造价计算表

金额单位：人民币元

序号	名称	取费基数	费率(%)	金额
一	直接费	分部分项合计		1878116
	其中：人工费	分部分项人工费		338061
	机械费	分部分项机械费		281717
二	安全文明施工费	分部分项人工费+分部分项机械费	12.17	75427
三	扬尘污染防治费(新增)	分部分项人工费+分部分项机械费	2	12396
四	综合费	分部分项人工费+分部分项机械费	44.575	276266
五	规费	1+2+3+1+5+6		351802

1	养老保险费	分部分项人工费	22	161917
2	失业保险费	分部分项人工费	3	22080
3	医疗保险费	分部分项人工费	10	73599
4	住房公积金	分部分项人工费	12	88318
5	危险作业意外保险费	分部分项人工费	0.8	5888
6	工程排污费	0	0	0
六	价差	材料价差+机械价差		0
七	人工费调整	人工调整费合计		30425
八	税金	一+二+三+四+五+六+七	11	288688
九	工程造价	一+二+三+四+五+六+七+八		2913120

②其他费用

按照“国家能源局”颁布的《火力发电工程建设预算编制与计算标准》(2013年)版及国家计委建设部关于颁布《工程勘察设计收费管理规定》通知(计价[2002]10号)计取。前期及其他费用见下表:

序号	项目名称	取费基数	费率	依据
1	建设单位管理费	工程造价	1.05%	财政部 财建[2002]394号
2	工程监理费	工程造价	2.30%	发改价格(2007)670号
3	环境影响评价费	工程造价	0.20%	计委环保总局计价格(2002)125号
4	项目建议书及可行性研究费	工程造价	0.70%	计委计价格(1999)1283号
5	勘察设计的费	工程造价	4.20%	计委建设部计价(2002)10号
6	招投标代理费	工程造价	0.25%	发改价格[2011]534号
小计			8.70%	

前期及其他费用=12,790,970.00(元)

③资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期为12个月,按照评估基准日同期金融机构人民币贷款基准利率以建安工程费、前期及其他费用之和为基数确定。

④可抵扣的增值税

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改增值税的通知》(财税[2016]36号)文件规定,对于符合增值税抵扣条件的房屋建(构)筑物,计算出可抵扣的增值税。

⑤重置全价

序号	名称	取费基数	费率(%)	金额
----	----	------	-------	----

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址:北京市西城区裕民路18号北环中心25层
电话:010-51667811 传真:82253743

1	前期及其他费用	工程造价	8.70%	253441
2	资金成本	工程造价+前期费用	4.35%/2	68873
3	抵扣增值税	工程造价	11%	288688
4	抵扣前期费增值税	前期费可抵扣部分	6%	144993
5	评估原值	工程造价+1+2-3-4		2801800

(3) 综合成新率

截止到评估基准日该构筑物已使用 4 年，经现场勘查，该景区三级沥青路面基础稳固、未见不均匀沉降，路面平整，目前处在正常使用中，预计尚可使用 16 年。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

$$=16/(16+4) \times 100\%$$

$$=80\%$$

(4) 评估值的确定

该路段评估值=重置全价×综合成新率

$$=2801800 \times 80\%$$

$$= 2,241,440.00 \quad (\text{元})$$

(六) 评估结果及分析

房屋建筑物评估结果及增减值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物	91,276,437.75	84,365,387.18	100,061,100.00	94,038,519.00	8,784,662.25	9,673,131.82	9.62	11.47
构筑物及其他辅助设施	36,726,119.59	30,832,704.08	33,170,118.00	27,012,215.00	-3,556,001.59	-3,820,489.08	-9.68	-12.39
房屋建筑物类合计	128,002,557.34	115,198,091.26	133,231,218.00	121,050,734.00	5,228,660.66	5,852,642.74	4.08	5.08

(1) 评估原值增值原因主要为：

企业申报固定资产折旧年限与本次评估房屋建筑物经济寿命年限不一致。

7、设备类固定资产

(一) 评估范围

纳入评估范围的是安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司的设备类资产，包括机器设备、运输设备、电子设备。账面价值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	申报项数	账面价值	
		原值	净值
设备类合计	125	9,483,575.35	2,250,794.97
机器设备	9	1,552,591.61	564,113.43
车辆	8	1,329,444.17	524,022.80
电子设备	108	6,601,539.57	1,162,658.74

(二) 设备概况

1. 设备基本情况

评估人员经现场调查、核实，该公司的机器设备类资产分为机器设备、运输设备和电子设备，分布于景区各部门。

(1) 机器设备

该公司主要是文化旅游服务，机器设备主要供电设施（供电电缆、配电柜、发电机等）、还有一套工程施工用潜孔钻机配套空压机、安全消防设施等设备，大部分设备购置于 2008 年至 2017 年间。截止本次评估基准日，机器设备资产状况详见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	类别	申报项数	账面价值	
			原值	净值
合 计		9	1552591.61	564113.43
机器设备	在用	7	1544389.61	563703.03
机器设备	报废	2	8202	410.4

(2) 运输设备

运输车辆为尼桑牌轿车、奥迪轿车、安凯大客车和大马电动客车等。

科目名称	类别	申报项数	账面价值	
			原值	净值

合 计		8	1329444.17	524022.8
运输设备	在用	8	1,329,444.17	524,022.80

(3) 电子设备

电子设备主要为电脑、复印机、打印机、空调、厨房设备等办公设备。至本次评估基准日资产状况详见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	类别	申报项数	账面价值	
			原值	净值
合 计		108	6601539.57	1162658.74
电子设备	在用	102	6319726.75	1148568.44
电子设备	无实物	4	274212.82	13710.58
电子设备	报废	2	7600	379.72

2. 设备构成

安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司主要做旅游服务项目，机器设备主要包括供电设施、消防设施、景区施工用潜孔钻机配套空压机设备、电子设备包括景区电子票务系统、各种电脑、打印机、空调、厨房设备、冰箱等辅助设备构成。

3. 账面价值构成

委托评估的机器设备、运输设备和电子设备，因设备的购置日期、类别方式的不同，其账面构成的内容亦不相同。如下：

机器设备账面原值由设备购置价、运杂费、设备基础费、安装调试费等构成。经现场向财务实际了解，设备类资产账面值中不含增值税。

运输设备账面原值由车辆购置价、车辆购置税及牌照费等构成。

电子设备账面原值由设备购置价、运输费等构成。

(三) 相关会计政策

采用年限平均法计提折旧。按设备资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定各类设备资产的年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
机器设备	直线法	10	5	9.50
一般设备	直线法	3-5	5	19.00-31.67
运输工具	直线法	4	5	23.75

(四) 核实过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

评估人员对纳入评估范围的设备类资产构成情况进行初步了解，设计了初步评估技术方案和评估人员配备方案；向被评估单位提交评估资料清单和评估申报明细表，按照资产评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料和填写设备类资产评估申报明细表。

第二阶段：现场调查阶段

1. 核对账目：根据被评估单位提供的设备类资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的设备类资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分设备类资产核对了原始记账凭证等。

2. 资料收集：评估人员按照重要性原则，根据设备类资产的类型、金额等特征收集了设备合同、购置发票、技术说明书；收集了车辆行驶证复印件；收集了设备日常维护与管理制度等评估相关资料。

3. 现场查点：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的设备类资产履行了替代勘查程序。核对了设备名称、规格、型号、数量、购置日期、生产厂家等基本信息；了解了设备的工作环境、利用情况、维护与保养情况等使用信息；了解了设备的完损程度和预计使用年限等状况；填写了典型设备的现场调查表。

4. 现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了设备类资产的性能、运行、维护、更新等信息；调查了解各类典型设备评估基准日近期的购置价格及相关税费；调查了解了设备类资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

第三阶段：评定估算阶段

根据各类设备的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，并编制相应的评估明细表和评估汇总表，撰写设备类资产评估技术说明。

(五) 评估方法

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，对于部分购置年代较早的机器设备、运输车辆、电子设备等，按照评估基准日的二手市场价格确定评估值。

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

(1) 重置全价的确定

A. 机器设备重置全价的确定

①对于自制、非标需要安装的设备

设备的重置全价，根据原建造工程资料、财务结算资料等，按基准日时的原材料费、设备费、工器具及备品费，套用现行的人工费价格，生产专业费用，再加上相应的资金成本、税金、利润确定。

②对于外购且需要安装的设备

对价值量较大设备的重置全价，主要由不含税设备购置价(非标设备现行价格)、运杂费、安装工程费、建设工程前期及其他费用及资金成本等构成。

需要安装的设备重置全价=设备购置价(含税价)+运杂费(含税价)+安装工程费(含税价)+前期及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税额

对于价值量较小、不需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价和运杂费。同时，按照国家相关税收政策对购置固定资产的增值税进项税进行抵扣，设备重置全价计算公式如下：

不需要安装的设备重置全价=设备购置价(含税价)+运杂费(含税价)-可抵扣的增值税额

a. 设备购置价的确定

主要通过向生产厂家或代理商询价、或参照《2017 年机电产品报价目录》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

b. 运杂费的确定

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。

根据设备产地与目的地路途的远近,参照《资产评估常用数据与参数手册》确定。

运杂费计算公式如下:

$$\text{运杂费} = \text{设备购置价} \times \text{运杂费率}$$

如合同价中包含运输费则不再重复计算。

c. 设备安装工程费的确定

安装调试费参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》确定。

安装调试费计算公式如下:

$$\text{安装调试费} = \text{设备购置价} \times \text{安装费率}$$

如合同价中包含安装调试费则不再重复计算。

d. 前期及其他费用

前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额,根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取:

$$\text{前期及其他费用(含税价)} = \text{设备安装工程造价(含税)} \times \text{前期及其他费率(含税)}$$

e. 资金成本

资金成本即建设周期内占用资金的贷款利息。根据被评估单位固定资产投资规模的不同,按占用资金的额度、合理建设期、金融机构同期执行的贷款利率并按资金均匀投入计算。即:

$$\text{资金成本} = (\text{设备购置价} + \text{设备基础费} + \text{安装费} + \text{前期及其他费用}) \times \text{合理建设工期} \times \text{贷款利率} / 2$$

贷款利率表(2015年10月24日公布)

f. 可抵扣增值税

根据“财税[2008]170号”文件规定,对于符合增值税抵扣条件的设备,计算出可抵扣的增值税。

$$\text{可抵扣增值税} = \text{设备购置价} / 1.17 \times 17\% + \text{运杂费} / 1.11 \times 11\% + \text{安装工程费} / 1.11 \times 11\% + \text{前期及其他费用(不含项目法人管理费和整套启动试运费)} / 1.06 \times 6\%$$

B. 运输设备

按照评估基准日的市场价格，加上车辆购置税、牌照费等其它合理费用确定其重置全价。运输设备重置全价计算公式如下：

重置全价=购置价+购置价 $\times$ 10%/(1+17%)+牌照费-可抵扣增值税

式中：17%为增值税税率。

a. 购置价的确定：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定。

b. 车辆购置税的确定：根据 2001 年国务院第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》和《关于减征 1.6 升及以下排量乘用车车辆购置税的通知》(财税[2015]104 号)的有关规定。

车辆购置税=购置价/(1+17%) $\times$ 购置税税率

排量 1.6L 以上取 10%，排量 1.6L 及以下取 5%。

c. 牌照手续费的确定：根据车辆所在地相关规定，按该类费用的内容及金额确定。

C. 电子设备

根据当地市场信息及网上查询的近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般条件下，供应商提供免费运输及安装调试，其重置成本为：

重置成本=购置价-可抵扣增值税

(2) 综合成新率的确定

①对于专用设备和通用机器设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘查了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限) $\times$ 100%

②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。计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限 $\times$ 100%

综合成新率=年限法成新率 $\times$ 调整系数

③对于车辆，主要采用理论成新率和评估人员现场勘察修正值综合确定。

综合成新率=理论成新率+现场勘查修正值

a 理论成新率的确定：

根据《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 2012 年第 12 号)中规定,以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率,(其中对无强制报废年限的车辆采用尚可使用年限法)。计算公式如下:

年限法成新率(无强制报废年限)=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限) $\times 100\%$

年限法成新率(有强制报废年限)=(规定使用年限-已使用年限)/规定使用年限 $\times 100\%$

里程法成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程 $\times 100\%$

理论成新率=MIN(年限法成新率,行驶里程法成新率)

b 现场勘查修正值的确定:

通过评估人员向操作人员或管理人员进行调查等方式,对车辆的实际技术状况、维修保养情况、原车制造质量、实际用途、使用条件等进行了解,并现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏,发动机是否正常,电路是否通畅,制动性能是否可靠,是否达到尾气排放标准等勘察情况,在理论成新率的基础上作出现场勘查修正值。

综合成新率=理论成新率+现场勘查修正系数

(3)评估值的确定

评估值=重置全价 $\times$ 综合成新率

(六)评估案例

案例一:潜孔钻(《固定资产--机器设备评估明细表》序号 9)

设备型号:YQD100

生产厂家:南京宇琛工矿机械成套设备有限公司

数量单位:1 套

账面原值:109,401.71 元

账面净值:109,401.71 元

购置日期:2017 年 6 月

启用日期:2017 年 6 月

1. 设备概况

用途和使用范围:YQD100 型潜孔钻是一种新型高效、半机械化的凿岩设备。有结构简单、使用轻便、辅助时间短、重量轻、等特点。广泛适合露天与井下采矿及工程中穿凿爆破孔和锚索孔等。所钻凿的矿石在普氏硬度系数 $F=8-16$ 范围内能获得很高的凿岩速度。

2. 设备参数:

一: 基础参数

- | | |
|----------------|----------------------|
| (1) 钻孔直径: | 65-150 毫米 |
| (2) 适应岩种: | 中硬、硬岩 $F=8-16$ |
| (3) 孔深: | 向下 30 米 平行 40 米 |
| (4) 钻具回转速度: | 90 转/分。 |
| (5) 用气量: | 6 立方/分 |
| (6) 耗水量: | 8-12/分 |
| (7) 汽缸直径: | 140 毫米 |
| (8) 推进力: | 6370 牛顿 |
| (9) 电动机型号: | Y112M-4 |
| (10) 型 式: | 4 千瓦 |
| (11) 电 压: | 380 伏 |
| (12) 主轴转数: | 1440 转/分 |

二、轮廓尺寸:

- | | |
|---------|------------------|
| (1) 高度: | 470 毫米 |
| (2) 长度: | 1830 毫米和 2380 毫米 |
| (3) 重量: | 150 公斤和 195 公斤 |

三、钻杆:

- | | |
|------------------|---------------|
| (1) 钻杆外径: 50 毫米 | 内径: 39 毫米 |
| (2) 钻杆重量: 6.8 公斤 | 钻杆长度: 1025 毫米 |

四、凿岩支架:

- | |
|--|
| (1) 支架外径: 45 毫米和 65 毫米 |
| (2) 支架升降范围: (2000-2500) 毫米和 (2500-2980 毫米) |

(3)支柱重量:65 公斤和 85 公斤

配套空压机参数:

型号: 139SCG

公称容积流量: 15m³/min

额定排气压力: 13bar

工作压力范围: 0-13bar

最大牵引速度: 20km/h

最大工作角度: 12°

机组重量: 2640kg

外形尺寸: 4550*1700*2040

柴油机: 康明斯

型号: 6BTA5.9-C180 II

额定功率: 132KW

燃油箱容积: 200L

配套气罐: 2 个

气罐容积: 2m³

设备重置全价的确定

机器设备重置价计算表					
序号	费用编号	项目名称	取费基数	费率%	金额(元)
1	A	设备购置价(含增值税)			124,000.00
2	B	基础费	$A \times \text{费率}$	0	0.00
3	C	运杂费	$A \times \text{费率}$	0	0.00
4	D	安装调试费	$A \times \text{费率}$	0	0.00
5	G	可抵扣增值税进项税额	$G1+G2+G3+G4+G5$		18,017.00
5-1	G1	设备购置价可抵扣增值税	$A \div (1+\text{费率}) \times \text{费率}$	17	18,017.00
5-2	G2	基础费可抵扣增值税	$B \div (1+\text{费率}) \times \text{费率}$	11	0.00
5-3	G3	运杂费可抵扣增值税	$C \div (1+\text{费率}) \times \text{费率}$	11	0.00
5-4	G4	安装调试费可抵扣增值税	$D \div (1+\text{费率}) \times \text{费率}$	11	0.00
6	H	重置单价	$A+B+C+D+E+F-G$		105,983.00
7	I	数量			1
8	J	重置全价	$H \times I$		106,000.00

4. 综合成新率的确定

通过查阅该设备相关运行记录、检修记录、安全性能检验报告等资料，并向设备管理及使用人员了解：机械结构件部分，整体强度良好，机身整体的强度、刚性、精度等各种性能要求基本满足使用要求；传动部分主驱动电机为全数字式交流伺服单元，其运转、移动良好，操控系统部分，整体简便，各环节同步运转。

评估人员经现场勘查，该设备于 2017 年 6 月投入运行，评估基准日刚投入运行，确定该设备尚可使用 12 年。

$$\begin{aligned}\text{综合成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 12 / (0 + 12) \times 100\% \\ &= 100\% (\text{取整})\end{aligned}$$

经现场勘察综合确定成新率为 99%。

5. 评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 106,000.00 \times 99\% \\ &= 104,940.00 \quad (\text{元}) (\text{取整})\end{aligned}$$

案例二：奥迪轿车（《固定资产-车辆评估明细表》序号 5）

1. 设备概况：

车 型：FV7203BBCWG

牌照号码：皖 BMR566

生产厂家：一汽-大众汽车有限公司

购置日期：2014 年 6 月

启用日期：2014 年 6 月

已行驶里程：87211 公里

账面原值：356370 元

账面净值：102456.24 元

主要技术参数：

名称	参数
长×宽×高	4761x1826x1439 (mm)
燃料种类	汽油
整备质量	1600 (Kg)

轴距	2869 (mm)
前轮距	1564 (mm)
后轮距	1550 (mm)
油耗	8.0 (L/100Km)
排量	1.984 (L)
最高车速	230 (km/h)
最大功率	132 (Kw)
驱动方式	前置

2. 重置全价的确定

车辆重置价计算表					
序号	费用编号	项目名称	取费基数	费率%	金额(元)
1	A	车辆购置价(含增值税)			324,000.00
2	B	购置税	$A \div 1.17 \times \text{费率}$	10	27,692.00
3	C	其他费用(牌照及车检费等)	$A \times \text{费率}$		300
4	D	可抵扣增值税进项税额	$A \div 1.17 \times \text{费率}$	17	47,077.00
5	E	重置全价	$A+B+C-D$		304,900.00

(1) 理论成新率

对于车辆，依据《机动车强制报废标准规定》2013年5月1日起施行，首先确定行驶里程成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。

该车辆规定行驶年限15年，至本次评估基准日已使用3年，则：

年限法成新率=(规定使用年限-已使用年限)/规定使用年限 $\times 100\%$

$$= (15-3) / 15$$

$$= 80\%$$

该车辆规定行驶里程600000公里，至本次评估基准日已行驶87211公里，则：

行驶里程成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程 $\times 100\%$

$$= (600000.00 - 87211) / 600000.00 \times 100\%$$

$$= 85\%$$

理论成新率=MIN(年限法成新率，行驶里程法成新率)

$$= 80\%$$

4. 车辆的评估价值

评估值=重置全价 $\times$ 综合成新率

$$=304,900.00 \times 50\%$$

$$=243,920.00 \text{ 元}$$

(七) 评估结果及增减值分析

1. 机器设备评估结果

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
设备类合计	9,483,575.35	2,250,794.97	6,650,600.00	3,230,826.00	-29.87	43.54
机器设备	1,552,591.61	564,113.43	1,295,200.00	698,956.00	-16.58	23.90
车辆	1,329,444.17	524,022.80	1,095,200.00	803,444.00	-17.62	53.32
电子设备	6,601,539.57	1,162,658.74	4,260,200.00	1,728,426.00	-35.47	48.66

2. 机器设备评估增减值分析

(1) 机器设备原值评估减值的主要原因：部分机器设备账面原值中含有增值税，而评估原值中不含增值税。评估净值减值值的主要原因是评估所用耐用年限和会计折旧年限不同造成。

(2) 运输设备评估原值减值的主要原因：近几年车辆行业竞争激烈，使车辆购置价普遍降低；评估净值减值幅度与评估原值减值幅度不一致的主要原因是评估采用的经济寿命年限高于企业会计折旧年限所致。

(3) 电子设备评估原值减值的主要原因是：办公用电子产品更新换代较快，近几年市场价格有所下降所致；评估净值增值的主要原因是评估采用的经济寿命年限高于企业会计折旧年限所致。

8、在建工程

在建工程为土建工程

1) 概况

本次评估范围内的在建工程为玻璃桥工程、滑水项目等。委估在建工程的账面价值为 6,223,331.06 元。

2) 评估过程

①根据企业申报的在建工程申报表，进行初步审阅，依据有关会计资料，对所有申报的在建土建工程项目进行了核实。了解在建土建工程的具体内容、开工时间、实际完工程度和工程量。

②评估人员依据企业提供的在建工程申报明细表对所有项目进行现场勘察；核查在建工程进度，并收集有关合同和资料。

③在账目核对、资料收集、现场鉴定的基础上进行评定估算。

3) 评估方法

对各项在建工程进行实地勘察，了解被估项目是否安装、使用等情况，根据工程形象进度、付款情况，核实在建工程中是否有不合理费用，对于建设时间较长的工程考虑一定的资金成本确定评估价值。由于账面上在建工程建设周期均较短，本次评估以核实后的账面价值确定评估价值。

4) 评估结果

在建工程-土建账面价值为 6,223,331.06 元，评估价值为 6,223,331.06 元，无增减值变化。

9、无形资产

一、无形资产-土地使用权

1) 评估对象概况

土地有 18 宗地，为商业用地，土地使用权类型为出让，具体情况如下：

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	土地使用 权类型	土地用途	取得日期	土地终止日期	面积(m ²)	原始入账 价值	账面价值
1	景国用(2015)第 0168 号	景国用(原值 995029.63 元、1954.87 元/期 509 期) 拆迁补偿款	县孙村镇八分村	出让	住宿餐饮	2002/5/24	2044/5/10	5,670.00	995,029.63	639,243.29
2	景国用(2015)第 0133 号	山庄土地使用权(原值 3144393.07 元 6550.82 元/期 480 期)	县孙村镇八分村	出让	住宿餐饮	2007/11/21	2047/11/20	7,553.00	3,144,393.07	2,384,497.95
3	景国用(2015)第 0172 号	A 区土地	县孙村镇八分村	出让	住宿餐饮	2011/8/12	2051/7/31	49,125.00	40,269,799.90	34,157,878.64
4	景国用(2015)第 0169 号		县孙村镇八分村	出让	住宿餐饮	2011/5/7	2051/2/19	25,009.00		

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层
电话：010-51667811 传真：82253743

5	皖(2017)紫 昌县不动产 权D0015363 号		紫阳县马仁奇峰楠 山竹苑A区商业街 1-1号网点等3套	出让	住宿餐饮/商 业	2011/5/7	2051/2/19			
6	皖(2017)紫 昌县不动产 权D0015359 号		紫阳县马仁奇峰楠 山竹苑A区商业街 1-1号网点等3套	出让	住宿餐饮/商 业	2011/5/7	2051/2/19			
7	皖(2017)紫 昌县不动产 权D0015360 号		紫阳县马仁奇峰楠 山竹苑A区商业街 1-1号网点等3套	出让	住宿餐饮/商 业	2011/5/7	2051/2/19			
8	皖(2017)紫 昌县不动产 权D0015361 号		紫阳县马仁奇峰楠 山竹苑A区商业街 1-1号网点等3套	出让	住宿餐饮/商 业	2011/5/7	2051/2/19			
9	皖(2017)紫 昌县不动产 权D0015362 号		紫阳县马仁奇峰楠 山竹苑A区商业街 1-1号网点等3套	出让	住宿餐饮/商 业	2011/5/7	2051/2/19	25,397.00		
10	皖(2017)紫 昌县不动产 权D0015364 号		紫阳县马仁奇峰楠 山竹苑A区商业街 1-1号网点等3套	出让	住宿餐饮/商 业	2011/5/7	2051/2/19			
11	皖(2017)紫 昌县不动产 权D0015365 号		紫阳县马仁奇峰楠 山竹苑A区商业街 1-1号网点等3套	出让	住宿餐饮/商 业	2011/5/7	2051/2/19			
12	皖(2017)紫 昌县不动产 权D0015366 号		紫阳县马仁奇峰楠 山竹苑A区商业街 1-1号网点等3套	出让	住宿餐饮/商 业	2011/5/7	2051/2/19			
13	皖(2017)紫 昌县不动产 权D0015358 号		紫阳县马仁奇峰楠 山竹苑A区商业街 1-1号网点等3套	出让	住宿餐饮/商 业	2011/5/7	2051/2/19			
14	紫国用 (2015)第 0132号	C区土地(2010年6月 土地出让金和契税(原 值1561772.71元/3274.16 元/期477期))	县孙村镇八分村	出让	住宿餐饮	2010/6/21	2050/3/9	6,762.00	1,561,772.71	1,283,469.11
15	紫国用 (2015)第 0131号	C区土地(2011年5月 土地出让金和契税(原 值1734683.66元/3636.65	县孙村镇八分村	出让	住宿餐饮	2011/5/7	2051/2/19	5,037.70	1,734,683.66	1,465,571.56

		元/期 477 期)								
16	紫国用 (2015) 第 0167 号	地质博物馆 (原值 197719 元 413.64 元/期 478 期)	县孙村镇八分村	出让	科技商服	2010/6/21	2050/4/18	1,791.00	197,719.00	162,559.60
17	紫国用 (2015) 第 0171 号	B1区土地	县孙村镇八分村	出让	住宿餐饮	2011 年	2051/7/31	17,444.00		
18	紫国用 (2015) 第 0115 号		县孙村镇八分村	出让	住宿餐饮	2011 年	2051/2/19	37,942.00		

2) 评估依据

- ① 《中华人民共和国土地管理法》;
- ② 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- ③ 《中华人民共和国土地管理法实施条例》;
- ④ 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》;
- ⑤ 《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);
- ⑥ 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
- ⑦ 被评估单位提供的资产评估明细表和有关土地资料;
- ⑧ 评估人员实地踏勘、调查、收集的资料。

3) 评估原则

本次评估在遵守国家有关法律法规前提下,贯彻执行国家有关方针政策,在认真分析待估宗地特点基础上,依据客观实际,科学地确定评估原则,正确地选用评估方法,公平公正地评估地价。

本次评估过程中,遵循的主要原则有:

① 最有效使用原则

由于土地具有用途的多样性,不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量,且土地权利人都期望从其所占用的土地上获取更多的收益,并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据,所以,土地价格是以该宗土地的效用作最有效发挥为前提的。

② 替代原则

根据市场运行规律,在同一商品市场中,商品或提供服务的效用相同或大致相似时,价格低者吸引需求,即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时,

商品或服务的价格是经过相互影响和比较之后才决定的。土地价格也同时遵循替代规律，即同类型具有替代可能的土地价格相互牵制。换言之，具有相同使用价值、有替代可能的宗地之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋向一致。

③变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及组合的变动过程中形成的。因此，在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求，以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素多在变动中，因此应把握各种因素之间的因果关系及变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

④协调原则

土地总是处于一定的自然和社会环境之中，必须与周围环境相协调，若土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥，因此，在土地估价时，一定要认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

⑤需求与供给原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求关系的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

4) 评估方法

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照《规程》的要求，根据当地地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

考虑到委估宗地的具体情况、用地性质及评估目的，结合评估师收集的有关资料，本次评估的估价对象为商业用地，依据该地区地产市场发育情况，考虑到地块的最佳利用方式，为使评估结果更接近市场价值，本次评估采用市场法进行

评估作价。

5) 地价影响因素分析

①一般因素分析

A、地理位置和气候

芜湖市位于安徽省东南部，地处长江下游，中心地理坐标为东经 118 度 21 分、北纬 31 度 20 分，南倚皖南山系，北望江淮平原。北与合肥市、马鞍山市毗邻，南与宣城市、池州市接壤，东与马鞍山市、宣城市相连，西与铜陵市交界。

芜湖地势南高北低，地形呈不规则长条状；地貌类型多样，平原丘陵皆备，河湖水网密布。

芜湖市东部和北部为冲积平原，间有洼地，有少数丘陵，地势低平，西南高东北低。西部和南部多山地。境内有长江、青弋江、裕溪河、花渡河、扁担河、荆山河、黄浒河、倒逆河、漳河、青山河等河流。南塘湖、石板湖、西冲湖、池湖、竹丝湖、龙窝湖等湖泊。

芜湖市属亚热带湿润季风气候。芜湖的气候特点是：光照充足，雨量充沛，四季分明。年平均气温 15~16℃，日照时数 2000 小时左右。最热为 7~8 月，平均气温超过 28℃，极端最高气温接近 40℃；最冷为 1 月，月平均气温仅 3℃，曾出现过-10℃的极端最低气温。芜湖降雨充沛，年降雨量 1200 毫米，但年内降水分布不均，主要集中在春季、梅雨季节和初冬。无霜期每年达 219~240 天。

B、行政区划和人口民族

2015 年末，芜湖市常住人口 365.4 万人，与上年相比，增加 3.7 万人，增长 1.02%，增幅比上年提高了 0.44 个百分点，人口总量继续保持稳定增长，人口增速有所加快。

镜湖区常住人口 55.5 万人，弋江区 32.8 万人，鸠江区（含经开区和江北集中区）61.0 万人，三山区（含大桥开发区）15.0 万人，无为县 103.3 万人，芜湖县 29.9 万人，繁昌县 26.8 万人，南陵县 41.1 万人。

C、经济概况

初步核算，2015 年，全市实现 GDP（地区生产总值）2457.32 亿元，比上年增长 10.3%；“十二五”期间，我市 GDP 年均增长 12.5%，居全省第一。分产业看：第一产业实现增加值 120 亿元，增长 4.3%；第二产业实现增加值 1540.6 亿元，

增长 10.3%；第三产业实现增加值 796.7 亿元，增长 11%。

财政收支均衡增长。2015 年全年，全市实现财政收入 470.00 亿元，其中地方财政收入 263.5 亿元，分别比上年增长 10.3%和 12.8%。

②区域因素分析

A、区域概况

估价对象位于芜湖市繁昌县孙村镇八分村。

繁昌县是安徽省芜湖市下辖的一个县，历史悠久，古称春谷，西汉建县，至今已有 2100 多年历史。

繁昌县位于皖南北部，长江南岸，介于北纬 30 度 37 分至 31 度 17 分，东经 117 度 58 分至 118 度 22 分之间，面积 590 平方公里。境域位于北亚热带湿润季风气候区南缘，全年气候温和，四季分明，冬夏长、春秋短，雨量适中，无霜期较长，光照充足。

繁昌县工业起步早、经济基础较好，2006 年成为全省第一个工业县，2006、2007 连续两年进入全省“综合十强县”行列，2008 年以来经济社会发展一直位居全省县域前列。2016 年，全县地区生产总值 247.1 亿元，比上年增长 9.4%；财政收入 44.5 亿元，增长 8.5%，其中地方财政收入 33.7 亿元，增长 9.9%；社会消费品零售总额 46.2 亿元，增长 10.6%；居民人均可支配收入 24142 元，增长 8.2%。人均地区生产总值、人均财政收入、人均储蓄余额稳居全省县级第一位。先后获得全国文明县城、全国科技进步先进县、全国义务教育发展基本均衡县、全国文化先进县、全国法制宣传教育先进县、全国乡镇体育健身示范工程县等 10 多项国家级荣誉称号。

繁昌县位于皖南北部，长江南岸，介于北纬 30 度 37 分至 31 度 17 分，东经 117 度 58 分至 118 度 22 分之间，面积 590 平方公里。南倚皖南山系，北望江淮平原。浩浩长江，自县域西南向东北川流不息，峨溪河由南向北穿城而过，汇入长江。繁昌县城紧依芜铜路（省道 321），距芜湖市区 39Km，距铜陵市区 50Km，距南京 152Km，距上海 390Km。

2000 年第五次人口普查，繁昌县常住总人口 430530 人，其中：城关镇 59272 人，荻港镇 30379 人，新港镇 19288 人，横山镇 17368 人，三山镇 28212 人，孙村镇 25037 人，黄浒镇 14919 人，峨桥镇 19145 人，平铺镇 13617 人，峨山乡

24589 人, 赤沙乡 16186 人, 芦南乡 15466 人, 高安乡 28635 人, 马坝乡 17525 人, 保定乡 21208 人, 小洲乡 11870 人, 中沟乡 24037 人, 浮山乡 18872 人, 新淮乡 9856 人, 新林乡 15049 人。

2010 年第六次人口普查, 繁昌县常住总人口 257764 人, 其中: 繁阳镇 101275 人, 荻港镇 35145 人, 孙村镇 54218 人, 平铺镇 26292 人, 新港镇 19024 人, 峨山镇 21810 人。

2015 年末全县常住人口 26.8 万人, 比上年增加 0.3 万人。户籍总人口为 28 万人, 比上年末增加 599 人, 其中女性 13.6 万人。当年出生人口 2562 人, 出生率为 9.2‰; 死亡人口 929 人, 死亡率为 3.3‰; 自然增长率为 5.9‰, 出生人口性别比为 104.4。

2016 年, 全县实现地区生产总值 247.1 亿元, 比上年增长 9.4%, 较前三季度分别提升 0.3 个百分点。其中: 第一产业增加值 9.4 亿元, 增长 3.6%; 第二产业增加值 171.3 亿元, 增长 9.9%; 第三产业增加值 66.4 亿元, 增长 9%。

2016 年, 全县实现财政收入 44.5 亿元, 增长 8.5%, 比三季度提高 0.2 个百分点, 其中地方财政收入 33.7 亿元, 增长 9.9%。全年财政支出 43.2 亿元, 增长 11.8%。

【孙村镇】

孙村镇位于芜湖市繁昌县城西南, 全镇地域面积 153 平方公里, 辖 20 个村 3 个社区, 常住人口 8.1 万。镇内交通便捷, 矿藏资源丰富, 区位优势明显, 著名欧亚大陆人类早期活动遗址——人字洞即在境内。

孙村镇位于芜湖市西南 40 千米, 距繁昌县城 8 千米。面积 153 平方千米, 常住人口 7 万人, 其中外来人员 8000 余人。辖 2 个社区、21 个行政村。宁铜铁路、芜(湖)铜(陵)公路横贯境内。黄浒河由荻港入长江, 通航。名胜古迹有距今 220-240 万年古人类早期活动遗址、国家文物保护单位“人字洞”, 国家 AAAA 级风景区、国家级森林公园马仁奇峰, 新四军三支队司令部旧址, 以及繁昌十景“红花夕照”、“龙华丹桂”等。

孙村镇交通发达, 镇村道路纵横交错, 沿江高等级公路穿城区而过, 沪铜铁路穿越全境并有一货运站在境内距城仅 2 公里, 紧靠长江黄金水道, 加之芜湖长江大桥和枫墩铁路编组站的建成, 全镇公路、铁路、水路运输四通八达, 形成国

家级交通干道、镇级道路的公路交通网络。按规划目标到 2005 年加强镇域对外交通设施与镇区道路的衔接,提高镇域公路网的综合效率,公路总里程达 80 公里,到 2010 年基本实现按规划实施的交通网络,公路总里程达 100 公里。

多年以来,孙村镇坚持“以工富农”不动摇。截止到 2007 年底,已初步形成外贸服装、建材、采掘、铸造、石雕、猪毛加工等优势行业,全镇企业近 200 家,其中规模以上企业 52 家,就业人员达 15000 人,其中外地来镇经商务工者 2000 多人,农民人均纯收入近 2900 元,截止 2003 年底,镇级财税收入近 4500 万元。经济发展促进了小城镇的繁荣,集镇区面积 1.5 平方公里,人口 9000 人,镇区供电、供水、道路、通讯、有线电视、医院、学校等设施齐全。孙村镇分别被中央文明委和国家建设部授予“全国创建文明村镇先进单位”和“全国村镇建设先进镇”荣誉称号。

③个别因素分析

待估 20 宗土地位于芜湖市繁昌县孙村镇八分村,土地面积合计为 181,730.70 平方米。目前土地开发程度为五通一平(红线外通路、通电、通上水、通排水、通讯及红线内场地平整)。土地形状较规则,平地,适宜土地利用。

6) 计算过程

1、市场比较法

在求取一宗待估土地的价格时,根据替代原则,将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地加以对照比较,并依据后者已知的价格,参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别,修正得出待估土地在评估期日地价的一种方法。

公式: $V = VB \times A \times B \times C \times D$

其中:

V-----估价宗地价格;

VB-----比较实例价格;

A-----估价对象交易情况指数/比较实例交易情况指数;

B-----估价对象估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数;

C-----估价对象区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数;

D-----估价对象个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数。

①比较实例选择

选择比较交易实例时，根据待估宗地情况，应符合以下要求：

- A、用途相同
- B、交易类型相同
- C、属于正常交易
- D、区域及个别条件相近
- E、统一价格基础

本次评估选取土地使用权证号为繁国用（2015）第 0172 号作为市场法待估宗地案例。

本次评估，选择了三个已交易案例，用途与待估宗地相同，以它们的价格作比较，结合影响综合用地地价的因素，进行因素修正，求取待估宗地的价格。

案例 A：位于新港镇县净水厂对面，东至 S216 道路，南至居民区，西至空地，北至居民区。商业（住宿餐饮）用途，土地面积 1,282 平方米，约定容积率 0-1.6，成交时间：2016 年 12 月 21 日，成交价格 55 万元，单价为 429.02 元/平方米。

案例 B：位于峨山镇童坝村，商业（住宿餐饮）用途，土地面积 33,036 平方米，约定容积率 0-0.61，成交时间：2012 年 11 月 07 日，成交价格 1220 万元，单价为 369.29 元/平方米。

案例 C：位于孙村镇八分村，商业（住宿餐饮）用途，土地面积 66,569 平方米，约定容积率 0-0.4，成交时间：2011 年 08 月 1 日，成交价格 2400 万元，单价为 360.53 元/平方米。

以上三个案例均位于繁昌县，与被评估对象距离近。

②根据估价对象的宗地条件，影响估价对象价格的主要因素有

- A、交易时间：确定地价指数。
- B、土地级别：土地级别不同，土地价格也会有所差别。
- C、交易情况：是否为正常、公开、公平、自愿的交易。
- D、区域因素：主要有交通条件 [道路通达度（路网密度）、距区域主干道距离]、环境质量优劣度、区域公用设施配套程度及基础设施等。
- E、个别因素：主要有宗地形状、宗地面积、容积率、临街状况等。

比较实例与估价对象各因素及其条件说明可见《比较因素条件说明表》。

比较因素条件说明表

影响因素		待估宗地	案例 1	案例 2	案例 3
因素					
宗地名称		估价对象	新港镇县净水厂对面	峨山镇童坝村	孙村镇八分村
地面地价(元/平方米)			429.02	369.29	360.53
交易时间		2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 22 日	2012 年 11 月 7 日	2011 年 8 月 1 日
土地用途		商业	商业	商业	商业
交易方式		挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
交易情况		正常	正常	正常	正常
区域因素	对外交通便捷度	较好	较好	一般	一般
	交通通达度	较好	较好	较好	较好
	产业集聚程度	一般	较好	一般	一般
	环境质量优劣度	优	一般	一般	一般
	公共基础设施配套完备程度	一般	较好	一般	一般
个别因素	宗地内外开发程度	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
	土地剩余使用年限	34.11	39.47	35.29	34.00
	容积率	≤ 1	≤ 1	≤ 1	≤ 1
	临街状况及深度	临主干道	临主干道	临主干道	临主干道
	宗地面积	49,125.00	1282	33036	12548
	宗地形状	较规则	较规则	较规则	较规则
	规划限制条件	无	无	无	无
	其他				

③编制比较因素条件指数表

根据估价对象与比较实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下：

A、委估地块与三个实例的土地用途、交易情况以及价格类型等均一致，故对于上述这些影响地价的因素均不作修正。

B、土地级别修正：待估宗地与比较案例的土地级别相同，不作修正。

C、交易期日修正：交易日期距基准日较近，经了解该区域的工业用地价较为稳定，不作修正。

D、区域因素修正系数

a. 对外交通便捷度，以估价对象距火车站距离为 100，每增加或减少 3 公里，指数上升或下降 1。

b. 道路通达度：由于道路的通达程度对居民出行具有较大的影响，分为邻

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层
电话：010-51667811 传真：82253743

街巷、支路、次干道、主干道四个等级，以估价对象临路级别为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1。

c. 产业集聚程度(或社区成熟度)，分为高、较高、中等、较低、极低五个等级，考虑到相关配套设施情况及成熟度对住宅用地的地价影响较大，以待估宗地为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2。

d. 环境质量优劣度，分为无污染、污染小、污染较少、污染较重、污染严重五个等级，以待估宗地为 100，每相差一个等级，指数上升或下降 1。

e. 区域公用设施配套程度，分为完善、较完善、一般、较差、差，以待估宗地为 100，每相差一个等级，指数上升或下降 1。

f. 个别因素修正系数

f₁. 宗地内外开发程度，按七通一平、六通一平、五通一平、四通一平、三通一平及以下逐步往下划分，以待估宗地为 100，每减少一个等级，指数上升或下降 1。

f₂. 土地剩余使用年限修正：

如比较案例与估价对象的土地使用年期不一致，需进行年期修正，年期修正公式如下：

$$K = \frac{1 - 1/(1+r)^m}{1 - 1/(1+r)^n}$$

式中：K—比较实例的土地使用年期修正系数

r—土地还原率[土地还原利率，最新中国人民银行公布一年期存款利率 4.35%，考虑目前一定的风险，利率取 5.5%]

n—比较实例土地使用年期

m—估价对象土地使用年期

本次评估，比较案例与估价对象的土地使用年期不一致，需进行年期修正，修正系数为 104.79，101.18，99.89。

f₃. 容积率：按规划容积率作为控制性指标进行量化，在符合相关指标的前提下容积率越大规模就越大，规划条件越趋有利。由于可比案例容积率≤1，故不进行修正。

f₄. 临街状况：将宗地临街状况分为四面临街了（或路）三面临街、二面临

街、一面临街、不临街五个等级，以待估宗地临街状况指数定为 100，每增加一面或减少一面，指数增加或减少 1。

f₅. 宗地面积：宗地面积指数的确定：分为五个等级，依次为：面积适中、对宗地利用极为有利；面积对宗地利用较为有利；面积对宗地利用略有影响；面积较小、对宗地的利用有一定的影响；面积过小、对宗地利用产生严重影响。设定委估宗地指数为 100，每上升或下降一个等级，则指数增加或减少 1。

f₆. 宗地形状：分为不规则、较规则、规则三个等级，以待估宗地为 100，每相差一个等级，指数增加或减少 1。

f₇. 地形：分为不平坦、较平坦、平坦三个等级，以估价对象地形指数为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1。

f₈. 规划限制：分为有较大限制、有一定限制、无限制三个等级，以估价对象目前规划限制指数为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1。

估价对象与比较实例的比较因素条件指数表详见下表。

比较因素条件指数表

影响因素		待估宗地	案例 1	案例 2	案例 3
因素					
地面地价(元/平方米)			429.02	369.29	360.53
交易时间		100	100	100	100
土地用途		100	100	100	100
土地级别		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
区域因素	对外交通便捷度	100	100	98	98
	交通通达度	100	100	100	100
	社区成熟度	100	101	100	100
	环境质量优劣势	100	94	94	94
	公共基础设施配套完备程度	100	101	100	100
个别因素	宗地内外开发程度	100	100	100	100
	土地剩余使用年限	100	104.79	101.18	99.89
	容积率	100	100	100	100

	临街状况及深度	100	100	100	100
	宗地面积	100	96	99	98
	宗地形状	100	100	100	100
	规划限制条件	100	100	100	100
	其他	100	100	100	100

④编制因素比较修正系数表

根据比较因素条件指数表，编制因素比较修正系数表。

因素比较修正系数表

影响因素		待估宗地	案例 1	案例 2	案例 3
因素					
交易单价(元/平方米)			429.02	369.29	360.53
交易时间			1.00	1.00	1.00
土地用途			1.00	1.00	1.00
土地级别			1.00	1.00	1.00
交易方式			1.00	1.00	1.00
交易情况			1.00	1.00	1.00
区域因素	对外交通便捷度		1.00	1.02	1.02
	交通通达度		1.00	1.00	1.00
	社区成熟度		0.99	1.00	1.00
	环境质量优劣度		1.06	1.06	1.06
	公共基础设施配套完备程度		0.99	1.00	1.00
个别因素	宗地内外开发程度		1.00	1.00	1.00
	土地剩余使用年限		0.9543	0.9884	1.0011
	容积率		1.00	1.00	1.00
	临街状况及深度		1.00	1.00	1.00
	宗地面积		1.04	1.01	1.02
	宗地形状		1.00	1.00	1.00
	规划限制条件		1.00	1.00	1.00
	其他		1.00	1.00	1.00
评估案例比准价格			444.75	400.21	399.80
最终比准价格（元/平方米）			414.92		
评估面积（平方米）			49,125.00		
评估总价（万元）			20,382,945.00		

⑤实例修正后的地价计算

因为比较案例与委估地块用途相同，取三个比较案例比准价格的算术平均值作为本次市场比较法评估测算结果：

修正后价格= (444.75+400.21+399.80) ÷ 3=414.92 (元/平方米)

评估价值=49,125.00×414.92=20,382,945.00 元。

故本次评估土地使用权证号为繁国用(2015)第0172号的待估宗地土地价值为20,382,945.00元。

7) 确定土地使用权价值

本次土地估价采用市场比较法对安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司商业用地进行估价,其结果是414.92元/平方米。

由于本次评估待估宗地均为商业(住宿餐饮用地),位置均为紧邻,故本次评估采取统一面积单价进行评估。

故本次纳入评估范围内的安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司所有待估宗地面积合计181,730.70平方米(其中B区土地合计55,386平方米在房屋建筑物中包含评估价值)。

本次所有待估宗地评估价值= (181,730.70-55,386) ×414.92
= 52,422,942.00 元(取整)

8) 评估结果及增值原因

土地使用权评估价值为52,422,942.00元,增值11,544,118.49元,增值率为28.24%。

土地使用权评估增值主要是因为土地所在市场价格上涨导致。

二、无形资产-其他

(一) 评估范围

纳入评估范围的无形资产--其他账面值2,148,151.52元(原始入账价值2,295,598.40元),为被评估企业的征地款及商标等摊销后的余额。

商标使用权明细下列所示:

序号	商标号	有效期限	所有人
1	第5276980号	2009.01.14-2019.01.13	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
2	第5276981号	2009.01.14-2019.01.13	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
3	第5277090号	2009.07.21-2019.07.20	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
4	第5110357号	2009.09.14-2019.09.13	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
5	第5803171号	2009.09.21-2019.09.20	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
6	第5803173号	2009.09.21-2019.09.20	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司

7	第 5277091 号	2009.09.28-2019.09.27	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
8	第 5410358 号	2010.01.21-2020.01.20	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
9	第 5410359 号	2010.02.14-2020.02.13	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
10	第 6836160 号	2010.03.28-2020.03.27	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
11	第 6836162 号	2010.04.14-2020.04.13	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
12	第 6836161 号	2010.01.28-2020.01.27	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
13	第 6836161 号	2010.06.21-2020.06.20	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
14	第 6836163 号	2010.07.28-2020.07.27	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
15	第 6836175 号	2010.07.28-2020.07.27	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
16	第 7376506 号	2010.10.21-2020.10.20	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
17	第 7376518 号	2010.10.21-2020.10.20	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
18	第 8172613 号	2011.01.07-2021.01.06	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
19	第 8172677 号	2011.01.21-2021.01.20	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
20	第 8172661 号	2011.01.21-2021.01.20	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
21	第 8172525 号	2011.01.21-2021.01.20	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
22	第 8172586 号	2011.04.21-2021.01.20	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
23	第 8172571 号	2011.01.21-2021.01.20	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
24	第 8172511 号	2011.01.21-2021.01.20	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
25	第 8172620 号	2011.10.21-2021.10.20	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
26	第 8172619 号	2011.10.21-2021.10.20	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
27	第 9288239 号	2012.04.14-2022.04.13	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
28	第 9288218 号	2012.04.14-2022.04.13	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
29	第 9288195 号	2012.04.14-2022.04.13	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
30	第 9287995 号	2012.04.14-2022.04.13	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
31	第 9288002 号	2012.04.14-2022.04.13	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
32	第 9287956 号	2012.04.14-2022.04.13	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
33	第 9287912 号	2012.04.14-2022.04.13	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
34	第 9291560 号	2012.04.14-2022.04.13	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
35	第 9288558 号	2012.01.21-2022.01.20	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
36	第 9291596 号	2012.05.07-2022.05.06	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
37	第 9288513 号	2012.05.21-2022.05.20	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司
38	第 9288518 号	2012.05.28-2022.05.27	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司

(二) 评估过程

(1) 进行总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对。

(2) 在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上进

行评定估算。

(3) 了解商标使用权书历史年度为企业带来收益情况，查阅了专利证等。

(三) 无形资产—其他评估方法

对于征地款等无形资产，评估人员通过了解其账面构成，查阅了相关凭证，本次评估以核实后的账面价值确定评估价值。

对于商标使用权等无形资产采用收益法评估方法估值。

收益现值法的技术思路是对商标使用权等无形资产项目未来年期的收益进行预测，并按一定的分成率，即该商标使用权等无形资产在未来年期收益中的贡献率，用适当的折现率折现、加和即为评估值。其基本计算公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{kRt}{(1+i)^t}$$

其中：P：商标使用权等无形资产的评估值；

Rt：第 T 年无形资产当期年收益额；

t：计算的年次；

k：商标使用权在收益中的分成率；

i：折现率；

n：商标使用权经济收益期。

(四) 收益现值法评估过程

根据收益现值法的公式可知，评估值的合理性主要取决于以下参数预测和取值的合理性：收益年限的确定、技术收入分成率的确定、折现率的确定以及未来各年度收益的预测。

1. 收益年限的确定

收益预测年限取决于商标权的经济寿命年限。商标使用权无形资产同时应用于公司经营，商标权到期后可以续展，确定评估基准日商标使用权收益的期限按无限年期考虑。

2. 商标权收入分成率的确定

首先确定技术收入分成率的取值范围，再根据影响商标使用权等无形资产价值的因素，建立测评体系，确定待估技术收入分成率的调整系数，最终得到分成率。

(1) 确定待估技术收入分成率的范围

分成率的取值范围是根据国际技术贸易中已被众多国家认可的技术提成比例范围确定的。随着国际技术市场的发展,提成率的大小已趋于一个规范的数值,联合国工业发展组织对各国的技术贸易合同的提成率做了大量调查统计,结果显示,以销售收入为基数,提成率的取值范围一般为 2%-7%,分行业的统计数据如下:

石油化工工业	0.5%-2%
日用消费品行业	1%-2.5%
电器行业	3%-4.5%
化学行业	2%-3.5%
制药行业	2.5%-4%
机械制造行业	1.5%-3%
精密仪器行业	4%-5.5%
汽车行业	4.5%-6%
光学及电子产品	7%-10%
其他	2%-7%

由于上述提成率数值得到国际公认,而且在技术贸易实践中得到了验证,因此引用上述数值确定分成率。

按行业统计数据,商标权收入分成率在 2%-7%之间。

(2) 根据分成率测评表,确定待估商标权无形资产收入分成率的调整系数

影响商标权无形资产价值的因素包括法律因素、经济因素及风险因素,其中风险因素对商标使用权等无形资产价值的影响主要在折现率中体现,其余因素均可在分成率中得到体现。将上述因素细分为法律状态、保护范围、所属领域、成熟度、应用范围等因素,分别给予权重和评分,确定收入分成率的调整系数。

1、保护力度。分为优(100-80),良(80-60),一般(60-40),较差(40-20)和差(20-0)。优为保护措施完善,并且长期以来得到有效执行,发生保护失效的可能小;良是保护措施比较完善,执行得也比较好,发生保护失效的可能较小;一般是已建立了保护制度,但是执行的时间还不长,或者是执行得不是十分熟练,所幸还能够防止发生重大的保护失效;较差为保护措施不完善,或者措施虽完善但没有有效执行,已不能有效防止重大的保护失败的发生;差为没有保护的意识和措施,保护失败可能随时发生。

2、保护范围。分为全面（100-80），较全面（80-60），有局限（60-40），局限较大（40-20）和保护范围较小（20-0）。

3、侵权难易。分为很难（100-80），较难（80-60），一般（60-40），较容易（40-20）和容易（20-0）。

4、替代无形资产。无替代产品（100）；存在若干替代产品（60）；替代产品较多（0）。

经上述逐项调整，确定各因素的调整系数，分成率调整系数测评结果见下表：

序号	权重	考虑因素		权重	分 值					合计
					100	80	60	40	20	
1	0.30	法 律 因素	类型及法律状态	0.4			60			7.20
2			保护范围	0.3			60			5.40
3			侵权判定	0.3			60			5.40
4	0.50	应 用 因素	所属领域	0.3					10	1.50
5			应用范围	0.3					10	1.50
6			防御力	0.4					10	2.00
7	0.20	经 济 因素	供求关系	1.0					10	2.00
合计										25

测评结果：r=25.00%。

(3) 确定待估专利权等无形资产收入分成率

根据商标权无形资产收入分成率的取值范围及调整系数，可最终得到分成率，计算公式为：

$$\begin{aligned}
 K &= m + (n - m) \times r \\
 &= 2\% + (7\% - 2\%) \times 25.00\% \\
 &= 3.25\%
 \end{aligned}$$

式中：K--待估商标权等无形资产的分成率；

m--分成率的取值下限；

n--分成率的取值上限；

r--分成率的调整系数。

商标权收入分成率确定为 3.25%。

3. 折现率的确定

采用社会平均收益率模型来估测评估中适用的折现率，计算公式为：

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

无风险报酬率，根据 Wind 资讯查询的国债收益率平均值为 3.48%。

影响风险报酬率的因素包括市场风险、资金风险和管理风险。根据无形资产的特点和目前评估惯例，各个风险系数的取值范围在 0%-8%之间，具体的数值根据测评表求得。

(1) 对于市场风险，按市场风险取值表确定其风险系数

市场风险取值表

序号	考虑因素	权重	分权重	分值					合计
				100	80	60	40	20	
1	市场容量风险 1	0.40					40		16.0
2	市场现有竞争风险 2	0.60	0.70				40		16.8
3	现场潜在竞争风险 3		0.30				40		7.2
		合计							3.92%

其中市场风险因素取值如下：

A. 市场容量风险：市场总容量大且平稳(0)；市场总容量一般，但发展前景好(20)；市场总容量一般且发展平稳(40)；总容量一般，且市场波动较大(60)，市场总容量小，呈增长趋势(80)；市场总容量小，发展平稳(100)。市场总容量一般，但发展前景好，取 40 分。

B. 市场现有竞争风险：市场为新市场，无其他厂商(0)；市场总厂商数量较少，其他厂商实力无明显优势(20)；总厂商数量较少，个别厂商具有一定竞争优势(40)，市场总厂商数量较多，但其中有几个厂商具有较明显的优势(60)；市场总厂商数量众多，且无明显优势(100)。市场总厂商数量较少，其他厂商实力无明显优势，取 40 分。

C. 市场潜在竞争风险：市场总厂商数量较少，其他厂商实力无明显优势，取 40 分。

经评分测算，市场风险系数为 3.92%。

(2) 对于资金风险，按资金风险取值表确定其风险系数

资金风险取值表

序号	考虑因素	权重	分值						合计
			100	80	60	40	20	-	
1	融资风险 1	0.50				40			20.0
2	流动资金风险 2	0.50				40		-	20.0
		合计							4.00%

其中资金风险因素取值如下：

A. 融资风险：项目投资额低，取 0 分，项目投资额中等，取 40 分，项目投资额高取 100 分。项目投资额中等，取 40 分。

B. 流动资金风险：流动资金需要额少，取 0 分；流动资金需要额中等取 40 分；流动资金需要额高，取 100 分。流动资金需要额较高，取 40 分。

经评分测算，资金风险系数为 4.00%

(3) 对于管理风险，按管理风险取值表确定其风险系数

管理风险取值表

序号	考虑因素	权重	分值						合计
			100	80	60	40	20	-	
1	销售服务风险 1	0.40			60				24.0
2	质量管理风险 2	0.30			60			-	18.0
3	开发风险 3	0.30			60				18.0
		合计							6.0%

其中管理风险因素取值如下：

A. 销售服务风险：已有销售网点和人员(0)；除利用现有网点外，还需要建立一部分新销售服务网点(20)；必须开辟与现有网点数相当的新网点和增加一部分新人力投入(60)；全部是新网点和新的销售服务人员(100)。除利用现有网点外，还需要建立一部分新销售服务网点，取 60 分。

B. 质量管理风险：质保体系建立完善，实施全过程质量控制(0)；质保体系建立但不完善，大部分生产过程实施质量控制(40)；质保体系尚待建立，只在个别环节实施质量控制(100)。质保体系建立但不完善，大部分生产过程实施质量控制，取 60 分。

C. 技术开发风险：技术力量强，资本金投入高(0)；技术力量较强，资本金投入较高(40)；技术力量一般，有一定资本金投入(60)；技术力量弱，资本金投入少(100)。技术力量较强，资本金投入较高，取 60 分。

经评分测算，管理风险系数为 6.0%。

经测算，市场风险系数、资金风险系数和管理风险系数分别为 3.92%、4.00%、6%，风险报酬率合计取 13.92%。无风险报酬率取 3.48%。

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

=3.48%+13.92%

=17.40%

4. 未来各年度收益的预测

有关未来各年度收益的预测说明详见收益法评估说明。

(1) 根据前述确定的商标权收入分成率 3.25%，确定 38 项商标权无形资产对应分成额。

(2) 根据前述确定的折现率 17.40%，确定无形资产对应折现值：

单位金额：人民币万元

项目	2017 年 7-12	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	永续期
主营业务收入总额	3,053.25	8,691.15	9,853.13	10,825.71	11,223.00	11,417.13	11,417.13
销售收入分成率	3.25%	3.25%	3.25%	3.25%	3.25%	3.25%	3.25%
分成后对应的收入	99.23	282.46	320.23	351.84	364.75	371.06	371.06
折现率	17.40%	17.40%	17.40%	17.40%	17.40%	17.40%	17.40%
折现期	0.50	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	
折现系数	0.9229	0.8518	0.7255	0.6180	0.5264	0.4484	2.5770
折现值	91.58	240.60	232.34	217.44	192.01	166.38	956.21
评估值	2,096.56						

(五) 评估结论

根据以上评估工作，安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司的商标使用权的评估值为 2,096.56 万元。

(六) 无形资产--其他无形资产评估结果

其他无形资产评估值 22,877,958.76 元，增值 20,729,807.24 元，评估增值率 965.01%，评估增值的主要原因：商标使用权账面价值为注册时所需费用摊销后的余额，本次评估以收益法评估所致。

10、长期待摊费用

长期待摊费用账面价值为 3,050,486.59 元，主要为待摊的工程款等费用。

评估人员主要通过查阅企业相关财务资料,向企业财务人员了解该费用的摊销年限,了解到企业核算正确,本次评估以核实后的价值确定评估价值,部分装修费用在房屋价值评估。

长期待摊费用账面价值为 3,050,486.59 元,评估价值为 2,037,848.11 元,减值 1,012,638.48 元,减值率为 33.20%。

11、短期借款

短期借款账面价值为 44,965,727.97 元,为企业在经营过程中,为弥补流动资金的不足而向中国农业银行繁昌县支行借入的款项,共计 5 笔。

评估人员对企业的短期借款逐笔核对和向企业相关人员询问,核对借款合同、借款金额、利率和借款期限,均正确无误,利息按月计提,并能及时偿还本金和利息。企业目前经营状况正常,有按时偿还本金和利息的能力。以核实后账面价值确定评估价值。

短期借款账面价值为 44,965,727.97 元,评估价值为 44,965,727.97 元。

12、应付账款、预收账款和其他应付款

(1) 应付账款

应付账款账面价值为 7,345,232.37 元,主要为企业应付的货款等。

评估人员主要通过查阅企业的购货合同等有关凭证和账簿,了解到企业核算正确,事实清楚,各应付账款未见异常,以核实后账面价值确定评估价值。

应付账款账面价值为 7,345,232.37 元,评估价值为 7,345,232.37 元,无增减值变化。

(2) 预收账款

预收款项账面价值为 2,603,033.74 元,为预收门票款等。

首先,评估人员进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次,采取函证、检查原始凭证、合同等程序,验证预收款项记账依据的正确性。再次,分析评估目的实现后被评估单位对预收款项实际需要承担的负债金额,在确认其真实性的基础上以核实后账面价值确定评估价值。

预收款项账面价值为 2,603,033.74 元,评估价值为 2,603,033.74 元,无增减值变化。

(3) 其他应付款

其他应付款账面价值为 8,858,422.96 元,主要内容为企业应付往来款、保证金、押金等。评估人员审查了相关的文件、合同和相关凭证、账簿,在确认其真实性的基础上,以核实后账面价值确定评估价值。

其他应付款账面价值为 8,858,422.96 元,评估价值为 8,858,422.96 元,无增减值变化。

13、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值为 748,307.88 元,主要为企业应付职工的工资等。评估人员获取企业计提的应付职工薪酬明细表,复核加、计正确,并与明细账、总账、报表数核对相符,与相关会计科目的应付职工薪酬核对一致,了解应付职工薪酬具体内容,调查被评估单位的工资福利政策,查阅有关的工资计算表、计提凭证和账簿记录,核实相关计提、发放情况符合相关政策。以核实后账面价值确定评估价值。

应付职工薪酬账面价值为 748,307.88 元,评估价值为 748,307.88 元,无增减值变化。

14、应交税费

应交税费是企业应缴纳的城建税、教育费附加、地方教育附加及水利基金等,账面价值为 3,165.91 元。

评估人员按适用税率与企业的应税收入等进行了测算并查阅了完税凭证,了解企业纳税的基本情况,是否享受税收的优惠政策,核实税款的计提和缴纳情况。经核实,税额计算准确。本次评估以核实后账面价值确定评估价值。

应交税费账面价值为 3,165.91 元,评估价值为 3,165.91 元,无增减值变化。

15、长期应付款

长期应付款账面价值为 18,023,111.99 元,为企业在经营过程中,为弥补流动资金的不足而向关联方借入的款项,共计 3 笔。

评估人员对企业的长期应付款逐笔核对和向企业相关人员询问,核对借款合同、借款金额、利率和借款期限,均正确无误。企业目前经营状况正常,有按时偿还本金和利息的能力。以核实后账面价值确定评估价值。

长期应付款账面价值为 18,023,111.99 元,评估价值为 18,023,111.99 元。

16、递延收益

递延收益账面价值为 46,711,989.70 元,主要为政府补助等,评估人员在对递延收益申报表核实无误的基础上,查看并核对了政府文件及企业的有关入账凭证,无需偿还,以核实后的账面价值乘以所得税率确定评估价值。

递延收益账面价值为 46,711,989.70 元,评估价值为 11,677,997.43 元,评估减值 35,033,992.27 元无,减值率 75%。

(二) 收益法

1、资产核实情况说明

(1) 资产和利润核实与尽职调查的内容

根据本次评估目的的特点和收益法评估的技术要求,评估机构确定了资产和利润核实的主要内容是安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司资产及负债的存在与真实性及近年来的经营业绩情况,结合资产基础法的清查核实结果,具体以被评估单位提供的评估基准日经审计的资产负债表和利润表为准(均为母公司单体报表),确认资产及负债的存在、核实经营成果的真实性。为确保资产和利润核实的准确性,评估机构制定了详细的尽职调查计划和清单,确定的尽职调查内容主要是:

1) 本次评估的经济行为背景情况,主要为委托方和被评估单位对本次评估事项的说明;

2) 被评估单位存续经营的相关法律情况,主要为被评估单位的有关章程、

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址:北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层
电话:010-51667811 传真:82253743

投资出资协议、合同情况等；

- 3) 被评估单位执行的会计制度以及固定资产折旧方法等；
- 4) 被评估单位最近几年的债务、借款情况以及债务成本情况；
- 5) 被评估单位执行的税率、税费及纳税情况；
- 6) 被评估单位的应收、应付账款情况；
- 7) 被评估单位最近几年的关联交易情况；
- 8) 被评估单位的经营面积和历史经营业绩等；
- 9) 被评估单位最近几年营业成本、主要成本构成项目、已经执行完成的合同、已经签订合同尚未执行的项目情况和设备及场所（折旧摊销）、人员工资福利费用等情况；
- 10) 被评估单位最近几年营业收入情况；
- 11) 被评估单位近三年的资产负债表、利润表、现金流量表以及营业收入明细表和成本费用明细表；
- 12) 与本次评估有关的其他情况。

（2）资产和利润清查核实和尽职调查的过程

本次评估的资产和利润清查核实及尽职调查，是在企业现场进行。采用的方法主要是通过对企业现场勘察、参观、以专题座谈会的形式，对被评估单位的经营性资产的现状、经营条件和经营能力以及历史经营状况、经营收入、成本、期间费用及其构成等的状况进行调查复核。特别是对影响评估作价的经营能力和相关的成本费用等进行了专题的详细调查，查阅了相关的会计报表、账册等财务数据资料、核心团队人员的劳务合同、已签约正在执行的项目合同等。通过与企业的管理、财务人员进行座谈交流，了解企业的经营规划情况等。在资产核实和尽职调查的基础上进一步开展市场调研工作，收集的宏观行业资料以及可比公司的财务资料和市场信息等。

（3）资产和利润清查复核与尽职调查结论

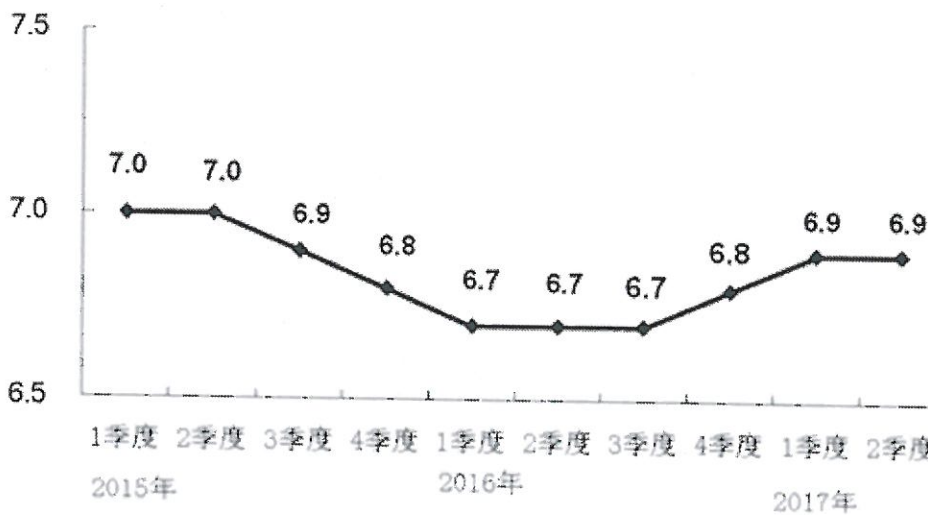
通过以上程序的尽职调查，评估师完成未来各项调查工作。

2、宏观经济形势分析

2017 年上半年，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门认真贯彻党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，坚持以新发展

理念引领经济发展新常态，坚持以推进供给侧结构性改革为主线，坚持以提高质量效益为中心，深化改革创新，狠抓政策落实，经济运行保持在合理区间，稳中向好态势趋于明显，呈现增长平稳、就业向好、物价稳定、收入增加、结构优化的良好格局，经济发展的稳定性、协调性和可持续性增强。

初步核算，上半年国内生产总值 381490 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.9%。分季度看，一季度同比增长 6.9%，二季度增长 6.9%。分产业看，第一产业增加值 21987 亿元，同比增长 3.5%；第二产业增加值 152987 亿元，增长 6.4%；第三产业增加值 206516 亿元，增长 7.7%。从环比看，二季度国内生产总值增长 1.7%。



国内生产总值增长速度

(1)农业生产形势较好，夏粮再获丰收

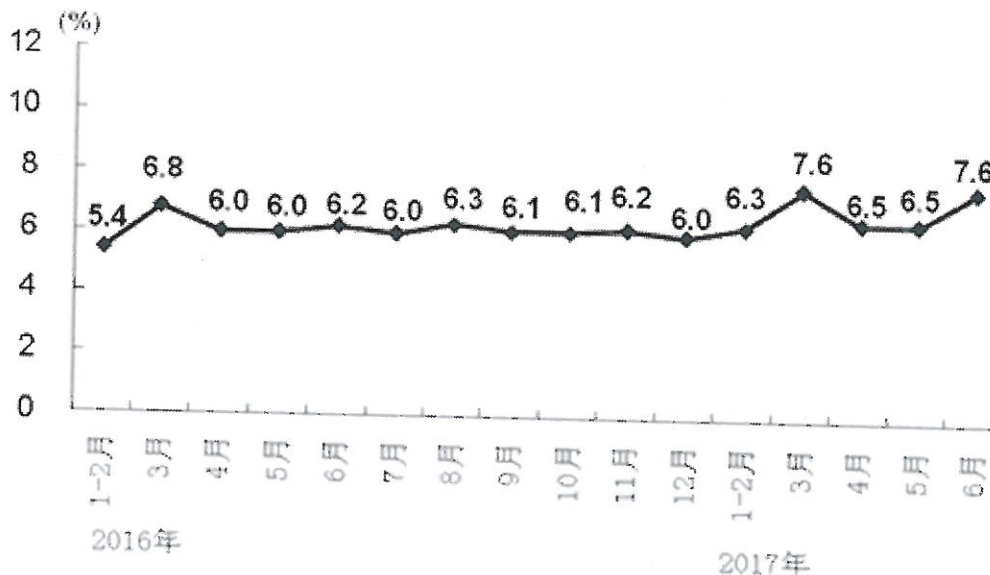
全国夏粮总产量 14052 万吨，比上年增加 131 万吨，增长 0.9%。上半年，猪牛羊禽肉产量 3892 万吨，同比增长 1.0%，增速比一季度加快 0.8 个百分点，其中猪肉产量 2493 万吨，增长 0.8%，加快 0.6 个百分点。生猪存栏 40350 万头，同比增长 0.4%；生猪出栏 32183 万头，增长 0.7%。

(2)工业生产加快，企业利润快速增长

上半年，全国规模以上工业增加值同比实际增长 6.9%，增速比一季度加快 0.1 个百分点，比上年同期加快 0.9 个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值增长 6.2%，集体企业增长 1.9%，股份制企业增长 7.1%，外商及港澳台商投资企业增长 6.7%。分三大门类看，采矿业增加值同比下降 1.0%，制造业增长 7.4%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 8.1%。制造业加快向中高端迈进，上

半年高技术产业和装备制造业增加值同比分别增长 13.1%和 11.5%，分别比规模以上工业快 6.2 和 4.6 个百分点，占规模以上工业比重分别为 12.2%和 32.2%。规模以上工业企业产销率达到 97.5%。6 月份，规模以上工业增加值同比增长 7.6%，比上月加快 1.1 个百分点，环比增长 0.81%。

1-5 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 29048 亿元，同比增长 22.7%，比上年同期加快 16.3 个百分点。规模以上工业企业主营业务收入利润率为 6.05%，比上年同期提高 0.45 个百分点。



规模以上工业增加值增速

(3)服务业较快增长，景气度持续提高

上半年，全国服务业生产指数同比增长 8.3%，增速与一季度持平，比上年同期加快 0.1 个百分点。其中，交通运输、仓储和邮政业，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业增长较快。6 月份，全国服务业生产指数同比增长 8.6%，比上月加快 0.5 个百分点，比上年同月加快 0.6 个百分点。

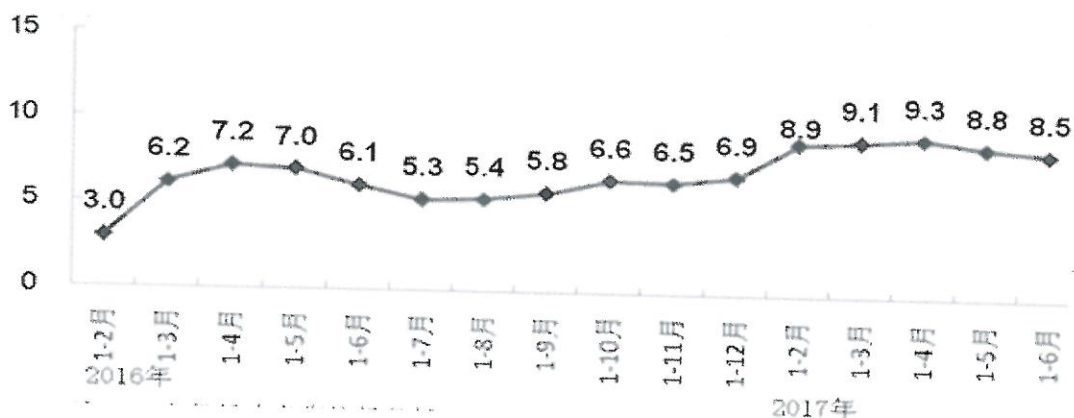
6 月份，服务业商务活动指数为 53.8%，比上月提高 0.3 个百分点，比上年同月提高 1.6 个百分点。生产性服务业和物流业商务活动指数均升至 59.0%以上，航空运输业、邮政业、电信广播电视和卫星传输服务、互联网及软件信息技术服务、货币金融服务、保险业等行业商务活动指数均位于 60.0%以上的高位景气区间。从市场需求和预期看，服务业新订单指数和业务活动预期指数分别为 50.7%和 60.0%，分别比上月提高 0.4 和 0.8 个百分点。

(4)投资增速稳中略缓，制造业投资和民间投资增速回升

上半年,全国固定资产投资(不含农户)280605亿元,同比增长8.6%,增速比一季度回落0.6个百分点。其中,国有控股投资102022亿元,增长12.0%;民间投资170239亿元,增长7.2%,比1-5月份加快0.4个百分点,比上年同期加快4.4个百分点,占全部投资的比重为60.7%。分产业看,第一产业投资8694亿元,增长16.5%;第二产业投资105807亿元,增长4.0%,其中制造业投资86809亿元,增长5.5%,比1-5月份加快0.4个百分点,增速连续两个月回升,比上年同期加快2.2个百分点;第三产业投资166104亿元,增长11.3%。基础设施投资59422亿元,增长21.1%,比1-5月份加快0.2个百分点,比上年同期加快0.2个百分点。高技术产业投资快速增长,高技术制造业和高技术服务业投资同比分别增长21.5%和22.3%,分别快于全部投资12.9和13.7个百分点。固定资产投资到位资金286275亿元,同比增长1.4%,增速由负转正。新开工项目计划总投资237258亿元,同比下降1.2%,降幅比1-5月份收窄4.4个百分点。从环比看,6月份固定资产投资(不含农户)比上月增长0.73%。

(5)房地产开发投资增速放缓,商品房待售面积继续减少

上半年,全国房地产开发投资50610亿元,同比增长8.5%,增速比一季度回落0.6个百分点;其中,住宅投资增长10.2%。房屋新开工面积85720万平方米,同比增长10.6%,其中住宅新开工面积增长14.9%。全国商品房销售面积74662万平方米,增长16.1%,其中住宅销售面积增长13.5%。全国商品房销售额59152亿元,增长21.5%,其中住宅销售额增长17.9%。房地产开发企业土地购置面积10341万平方米,同比增长8.8%。6月末,全国商品房待售面积64577万平方米,比上月末减少1441万平方米。上半年,房地产开发企业到位资金75765亿元,同比增长11.2%。



房地产开发投资增速

(6)市场销售增长加快，网上零售增势强劲

上半年，社会消费品零售总额 172369 亿元，同比增长 10.4%，增速比一季度加快 0.4 个百分点，比上年同期加快 0.1 个百分点。其中，限额以上单位消费品零售额 76953 亿元，增长 8.7%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 147786 亿元，增长 10.1%；乡村消费品零售额 24583 亿元，增长 12.3%。按消费类型分，餐饮收入 18546 亿元，增长 11.2%；商品零售 153822 亿元，增长 10.3%，其中限额以上单位商品零售 72420 亿元，增长 8.8%。消费升级类商品销售增长较快，文化办公用品增长 11.8%，体育娱乐用品增长 17.1%，家具增长 13.4%，建筑及装潢材料增长 13.9%。6 月份，社会消费品零售总额同比增长 11.0%，比上月加快 0.3 个百分点，环比增长 0.93%。

上半年，全国网上零售额 31073 亿元，同比增长 33.4%，比一季度加快 1.3 个百分点。其中，实物商品网上零售额 23747 亿元，增长 28.6%，占社会消费品零售总额的比重为 13.8%，同比提高 2.2 个百分点。

(7)进出口快速增长，外贸结构改善

上半年，进出口总额 131412 亿元，同比增长 19.6%。其中，出口 72097 亿元，增长 15.0%；进口 59315 亿元，增长 25.7%。进出口相抵，顺差 12782 亿元。一般贸易进出口比重提升，上半年一般贸易进出口增长 20.5%，占进出口总额的 56.7%，比上年同期提高 0.4 个百分点。机电产品仍为出口主力，上半年机电产品出口增长 14.6%，占出口总额的 57.2%。对部分“一带一路”沿线国家进出口增长，上半年我国对俄罗斯、巴基斯坦、波兰、哈萨克斯坦等国进出口分别增长 33.1%、14.5%、24.6%和 46.8%。6 月份，进出口总额 24043 亿元，同比增长 19.8%。其中，出口 13493 亿元，增长 17.3%；进口 10550 亿元，增长 23.1%。

上半年，规模以上工业企业实现出口交货值 61030 亿元，同比增长 10.9%，比一季度加快 0.6 个百分点。6 月份，规模以上工业企业实现出口交货值 11723 亿元，增长 11.7%。

(8)居民消费价格涨势温和，工业品价格涨势放缓

上半年，全国居民消费价格同比上涨 1.4%，涨幅与一季度持平。其中，城市上涨 1.5%，农村上涨 1.0%。分类别看，食品烟酒价格同比下降 0.8%，衣着上涨 1.3%，居住上涨 2.4%，生活用品及服务上涨 0.8%，交通和通信上涨 1.5%，教

育文化和娱乐上涨 2.5%，医疗保健上涨 5.4%，其他用品和服务上涨 3.3%。在食品烟酒价格中，粮食价格上涨 1.4%，猪肉价格下降 6.1%，鲜菜价格下降 14.7%。6 月份，全国居民消费价格同比上涨 1.5%，涨幅与上月持平，环比下降 0.2%。

上半年，全国工业生产者出厂价格同比上涨 6.6%，涨幅比一季度回落 0.8 个百分点。6 月份，全国工业生产者出厂价格同比上涨 5.5%，涨幅与上月持平，环比下降 0.2%。上半年，全国工业生产者购进价格同比上涨 8.7%；6 月份同比上涨 7.3%，环比下降 0.4%。



居民消费价格上涨情况

(9)城乡居民收入较快增长，城乡收入差距继续缩小

上半年，全国居民人均可支配收入 12932 元，同比名义增长 8.8%，扣除价格因素实际增长 7.3%，增速比一季度加快 0.3 个百分点，比上年同期加快 0.8 个百分点。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 18322 元，扣除价格因素实际增长 6.5%；农村居民人均可支配收入 6562 元，扣除价格因素实际增长 7.4%。城乡居民人均收入倍差 2.79，比上年同期缩小 0.01。全国居民人均可支配收入中位数 11238 元，同比名义增长 7.0%。全国居民人均消费支出 8834 元，同比名义增长 7.6%，扣除价格因素实际增长 6.1%。二季度末，外出务工农村劳动力总量 17873 万人，比上年同期增加 364 万人，增长 2.1%。二季度，外出务工农村劳动力月均收入 3405 元，增长 6.3%。

(10)“三去一降一补”扎实推进，政策成效持续显现

过剩产能有序化解，上半年全国工业产能利用率为 76.4%，比上年同期提高

3.4个百分点。房地产去库存效果继续显现,6月末商品房待售面积同比下降9.6%,降幅比3月末扩大3.2个百分点。企业杠杆率下降,5月末规模以上工业企业资产负债率为56.1%,同比下降0.7个百分点。企业成本继续降低,1-5月份规模以上工业企业每百元主营业务收入中的成本为85.62元,同比减少0.04元。短板领域得到加强,上半年生态保护和环境治理业、水利管理业、交通运输仓储和邮政业、教育投资同比分别增长46.0%、17.5%、14.7%和17.8%,均明显快于同期固定资产投资增速。

总的来看,上半年国民经济延续了稳中有进、稳中向好的发展态势,为完成全年预期目标并取得更好结果奠定了坚实基础。但也要看到,国际上不稳定不确定因素依然较多,国内长期积累的结构性矛盾依然突出。下阶段,要更加紧密地团结在以习近平同志为核心的党中央周围,坚持稳中求进工作总基调,以推进供给侧结构性改革为主线,以提高发展质量和效益为中心,适度扩大总需求,合理引导社会预期,深化创新驱动发展,加快新旧动能转换,促进经济转型升级,不断巩固稳中向好基础,力争更好实现全年经济发展预期目标。

3、行业及市场发展的趋势分析

1)二十一世纪以来,中国旅游行业消费总量增长

在当今时代旅游业已成为全球经济中发展势头最强劲和规模最大的产业之一,在促进经济、社会可持续协调发展解决就业,帮助扶贫开发方面成效显著,产业不断提高。作为经济发展的支柱性产业之一的中国旅游业对社会经济的拉动、社会就业的带动、以及对文化的提升与环境的改善作用也日益显现。中国旅游业发展迅速,旅游业已经成为国民经济的一个重要产业,我国旅游人数逐年增长,旅游资源日益丰富,旅游市场日趋完善。

据统计,2015年,旅游业对全国GDP的直接贡献为3.32万亿元,占GDP总量比重的4.88%;综合贡献为7.34万亿元,占GDP总量的10.8%。旅游直接就业2798万人,旅游直接和间接就业7911万人,占全国就业总人口的10.2%。旅游业直接投资超万亿元,达10072亿元,同比增长42%,增幅比去年扩大10个百分点,高于全国固定资产投资和第三产业投资增速30个百分点……政策红利持续释放、社会关注度迅速提升、全民参与热情高涨,种种有利因素综合发酵,让整个产业进入创业创新的高峰期。

2015 年我国旅游投资势头强劲,根据国家旅游局公布的数据,全年完成旅游投资 10072 亿元,同比增长 42%。其中民营企业投资占 57%,同比增长 39%;在线旅游投资超过 770 亿元,同比增长 42%;乡村旅游实际完成投资 2612 亿元,同比增长 60%。

2016 年上半年,我国在线旅游投资已超过 1000 亿元,是去年投资规模的 8 倍多。2016 年上半年在 36 家旅游上市公司中,共发生了 105 起资本活动,涉及公司 28 家,涉及金额约 545 亿元。

进入 21 世纪以后,我国旅游业得到了长足的发展,旅游业总收入从 2008 年的 1.16 万亿元增长到 2014 年的 3.25 万亿元,旅游总人数从 2008 年的 17.12 亿人次增长到 2014 年的 36 亿人次,年复合增长率分别达到 13.74%和 9.74%。2015 年,我国国内旅游突破 40 亿人次,旅游收入超过 4 万亿元人民币。随着旅游消费经常化的出现,我国已进入了大众旅游时代。2016 年以来我国旅游经济平稳运行,前三季度,中国国内旅游人次达到了 33.6 亿人次,国内旅游收入 2.9 万亿元人民币,出入境游总人次达到 1.94 亿,同比分别增长了 11%、3.5%和 3.7%。

2) 消费结构改变引导旅游行业新趋势

在消费结构改变以及近几年私家车迅速增多的背景下,周边休闲游成为了将旅游生活化的重要方式,不仅降低了消费者的时间成本,同时多元素的体验项目侧面激发了旅游消费需求。根据数据统计,我国每年 30 多亿人次的旅游者中,1-3 日周边短途游的比例占七成以上,一些符合当季、较有节日气氛又适合家庭出游的主题,如乐园、古镇、祈福、温泉等最受周边游市民的青睐。以今年五一小长假为例,由于前后不好拼假,短线游和周边游成为出游的主力军,周边游出游人数占比 40%,套餐预订量同比增长 2 倍。以十一黄金周为例,周边游市场占比超过 70%,同比增长约 15%,以国民休闲旅游消费为主线的消费模式表现出强劲的增长势头。

3) 人民币内升外贬,出境游持续火爆

人民币内升外贬的催化下,出境旅游市场迎来了“最好的时代”。受中国庞大的旅游消费市场需求影响,多国对华放宽签证政策,目前已有约 90 个国家与中国签订了各类互免签协议;美国给出的 10 年有效期多次往返签证最富有吸引力,期望价值最高。加拿大也将商务和旅游签证延期至 10 年,这些意味着中国

护照的“含金量”进一步提升，国民出境游的热情与日俱增，有力地带动了出境游人数快速攀升。

2014 年中国出境旅游人数首次过亿，达到 1.17 亿人次，同比增长 19.5%。2015 年中国出境游人数持续攀升，预计将同比增长 20%，达到 1.4 亿人次，将连续 2 年蝉联世界第一。

从目的地来看，我国出境游市场处于以短途游为主，向长线出境游转变的阶段，而突发事件对当地的旅游流量影响也较为明显。2015 年上半年热门目的地排名前十的国家和地区依次是韩国、中国台湾、日本、中国香港、泰国、法国、意大利、瑞士、中国澳门和德国，短途出境游线路占比超过一半。另外，从今年十一黄金周的旅游特征来看，日韩东南亚仍然是中国出境游客的主要目的地，其中仅日本、韩国、泰国三国就接待了约 7 成的中国出境游客；而美国、俄罗斯、意大利、法国、土耳其等长线目的地均呈现大幅增长趋势，其中欧美线路预订量同比增长高达 5 倍。受巴黎恐怖袭击事件的持续发酵，我们判断欧洲游市场短期内将承压，日韩、东南亚等短途出境游线路将受益。

从客源地来看，多集中在社会经济比较发达的地区，比如北京、上海和广州为主的城市群，而今发展趋势已经由一线城市向二线城市渗透，具体表现为长沙、福州、哈尔滨等二线城市出境旅游增长最快，居民出境游热情受消费升级的带动空前高涨，成长潜力巨大。综合比较，东部是中国出境游客源产出的主要地区，而中部与西部的客源产出能力较弱，出境游还没有成为大众化的消费活动。

从消费偏好来看，目前休闲度假主题占据市场主导地位。休闲度假、极地探索以及环游世界主题分别占比 60%、28%以及 21%，成为消费者的出境游首选。而由于旅游需求向多元化转变以及对旅游体验的重视，未来邮轮旅游、医疗旅游以及购物旅游将成为高端出境游的发展趋势。

4) 入境游逐步恢复，以观光休闲为主

自 2011 年至 2013 年，入境旅游收入连续三年负增长趋势，但 2015 年以来，入境接待人次同比增长稳步回升，入境旅游收入也呈现复苏趋势，预计全年达到 580 亿美元，较上年同比增长 11%。

2015 年上半年来华旅游入境人数约 6,536.49 万人，同比去年同期增长 4.9%；其中港澳台同胞占比 81.1%，香港、台湾同胞入境人数均有小幅上升，澳

门同胞增幅达 12.82%；外国人入境达到 1,236.36 万人次，占比 18.9%，出现小幅下降。

从来华目的角度分析，以观光为主的休闲旅游占比达到 31%，位居首位；会议商务占比 21%；探亲访友占比 3%。从入境消费角度考量，70%以上入境旅游的游客消费集中在 500-3000 美元之间，交通是最大的消费项目，购物消费占比偏低。由此说明，与中国游客出境旅游偏好购物的行为不同，更多的境外游客到中国旅游主要以游览自然风光、名胜古迹和文化艺术为主。而今年 7 月 1 日起，北京实施境外游客购物离境退税政策，这被视为政府层面出台的刺激入境旅游市场、拉动旅游消费及扩大旅游贸易的重要举措，有望拉动入境游客人均消费水平，进一步促进入境旅游市场的复苏。

5) 在线旅游渗透率稳步提升，上下游整合加剧

2015 年第二季度在线旅游市场交易规模达到 1018.5 亿元，环比增长 12.2%，同比增长超过 9.3%；预计 2015 年中国在线旅游市场规模约为 4,090.6 亿元，同比增长 32.9%，在线旅游渗透率将从上年的 9.2% 增加为 10.8%，到 2018 年渗透率将达到 14.9%，与美国、欧洲 40% 以上的渗透率相比仍有很大的成长空间。在线旅游的高速发展主要源于在线机票、在线酒店和在线度假市场的贡献。

根据 2014 年在线旅游市场结构来看，在线机票、在线酒店、在线度假和其他业务市场份额占比分别为 62.7%，20.6%，14.6% 和 2.1%。具体来看，在线旅游市场格局比较稳定，机票市场份额占比最高，酒店和度假市场次之。从发展趋势来看，2012-2014 期间，在线机票份额基本维持不变，在线酒店占比有小幅下降，在线度假比重加速攀升。在国家积极扶持个人旅游、出行便利以及旅游需求不断增加的背景下，在线旅游服务商将持续发力度假旅游产品，分享在线度假市场的成长红利。

2014 年，中国在线机票市场交易规模为 1930.7 亿元，同比增长 41.13%。预计 2015 年在线机票交易规模将达到 2520 亿元，同比增长 30.52%。2013-2014 年间，中国机票在线渗透率由 42.6% 提高到 59.2%。2015 年二季度中国在线机票预订交易市场规模达 685.8 亿元，环比上涨 10.1%，同比上涨 54.1%。

随着旅游市场活跃度持续提升，我国机票市场整体销售规模将继续保持稳增长，在线机票销售方式成功超越非在线销售。

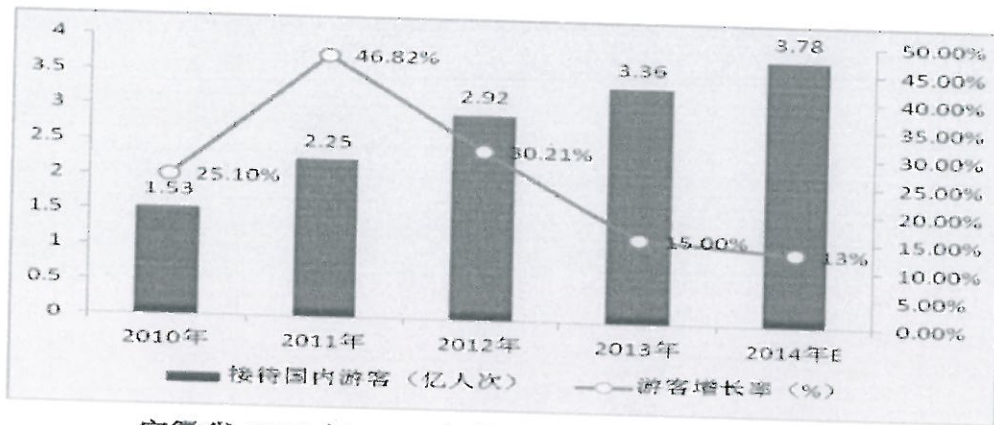
根据 2016 年全国旅游工作会议公布的数据, 全国 2015 年共有 41.2 亿人次国内或出境游, 其中国内旅游人数达 40 亿人次, 国内旅游收入达 3.42 万亿元, 同比分别增长 10.5% 和 13.1%, 居民出游率达到 2.98 次。全年接待入境旅游人数 1.33 亿人次, 全年旅游业对全国 GDP 的直接贡献为 3.32 万亿元, 占 GDP 总量比重 4.88%; 综合贡献为 7.34 万亿元, 占 GDP 总量的 10.8%。据统计, 我国每年 30 多亿人次的旅游者中, 1 至 3 天的短途游占了七成以上, 其中又有一半以上是周末出游。周末游游客规模可达十亿级, 人均消费可达数百元, 市场规模保守估计在数千亿左右。公司属于旅游产业, 发展前景良好。

2016 年全年, 国内旅游人数 44.4 亿人次, 比上年同期增长 11.0%。其中, 城镇居民 31.95 亿人次, 增长 14.03%; 农村居民 12.4 亿人次, 增长 4.38%。国内旅游收入 3.94 万亿元, 增长 15.19%。其中城镇居民花费 3.22 万亿元, 增长 16.77%; 农村居民花费 0.71 万亿元, 增长 8.56%。

华东地区总人口数 3.95 亿人, GDP 为 290994 亿元, 人均可支配收入 72151 元, 增长 8.9%, 出游频率方面, 2017 年用户出游频率在两周一次和一月一次, 略高于 2016 年。

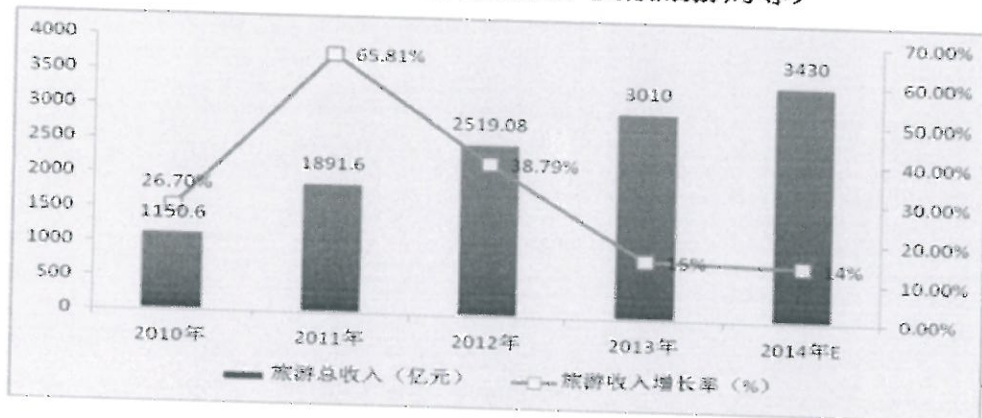
二、安徽省及芜湖旅游业整体情况

自 2011 年安徽省发布《关于进一步加快发展旅游业的实施意见》以来, 不断从改革旅游管理体制、激发旅游发展活力, 围绕“徽文化”主题近年来旅游发展事业不断壮大。据统计, 2013 年安徽省接待入境游客 385.5 万人次, 同比增长 16.3%; 接待国内游客 3.36 亿人次, 同比增长 15%; 实现旅游总收入 3010 亿元, 同比增长 15% (如下图)。2010 年以来, 安徽省接待国内游客人次和收入均保持在 13% 以上的增长率, 安徽省旅游行业正处于不断发展中。



安徽省 2010 年-2014 年接待国内游客人次及增长率

（数据来源：国家旅游局、安徽旅游局等）

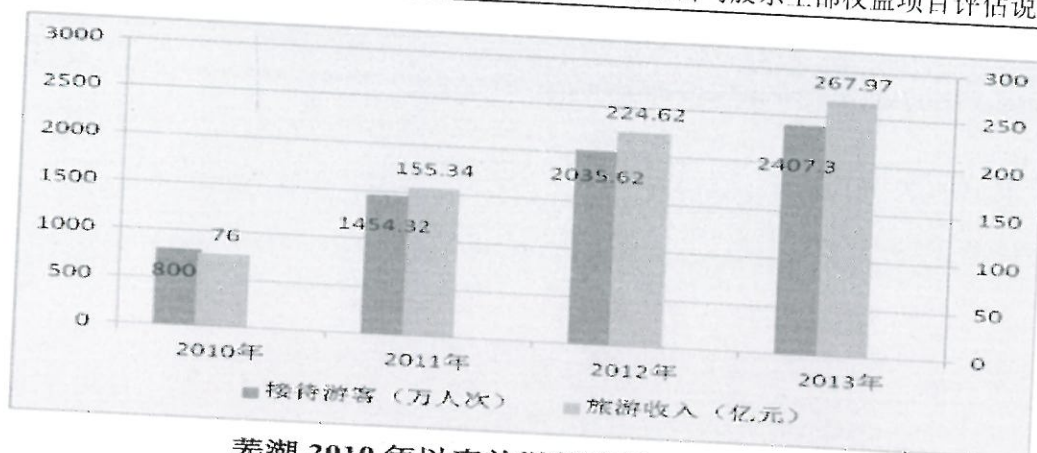


安徽省 2010-2014 年旅游总收入及其增长率

（数据来源：国家旅游局、安徽旅游局等）

安徽省政府 2014 年底印发《关于促进旅游业改革发展的实施意见》，作为发展目标，意见提出，基本建成旅游强省，旅游业成为全省国民经济战略性支柱产业。到 2020 年，全省旅游总消费达 8000 亿元，旅游业增加值占全省 GDP 的比重力争达到 7%。

芜湖作为安徽省“十二五”规划确定的三个重点旅游中心城市之一，近年来旅游产业也快速发展，逐渐形成以动漫产业、汽车产业和现代农业为支撑，以城市休闲和主题度假为主线的旅游思路，积极建设成为长江沿线旅游中心城市。芜湖通过举办各类博览会促进芜湖旅游营销，例如“2014 中国体育文化·旅游博览会”就于 2014 年 11 月在安徽省芜湖市国际会展中心成功。



芜湖 2010 年以来旅游接待游客人次以及收入
(数据来源: 芜湖市国民经济和社会发展公报)

按照安徽省“十二五”规划, 芜湖市将着力打造以主题公园体验、诗歌文化旅游和城市休闲为发展重点的国内一流旅游目的地。其中芜湖市的多特欢乐世界、方特梦幻王国等“东方奥兰多”式的主题公园旅游成为芜湖的创新旅游景区。

2007 年方特欢乐世界成功运营, 结束了芜湖没有高端旅游产品的历史, 使其城市吸引力显著提高, 旅游形象和知名度大为提升。随着方特的异军突起, 鸠兹风景区、赭山风景区、马仁奇峰景区、丫山华海风景区、天门山、大浦农业生态观光园等旅游景区的兴起, 芜湖已成为“立足皖东南, 辐射长三角、影响全中国”的区域性旅游目的地。到 2015 年, 使芜湖市国内旅游人数达到 3500 万, 国际旅游人次达 19.7 万, 旅游总收入 350 万, 占 GDP 的比重达 10.6%。

4、马仁奇峰概况

(1) 工商登记情况

名称: 安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司 (以下简称“马仁奇峰”)

统一社会信用代码证: 91340200737317088N

住所: 安徽省芜湖市繁昌县孙村镇八分村

法定代表人: 俞乃平

注册资本: 伍仟贰佰万元整

公司类型: 股份有限公司 (非上市)

营业期限: 长期

经营范围: 文化旅游项目建设; 中型餐饮 (不含凉菜、不含生食海产品、不含裱花蛋糕), 预包装食品、乳制品 (不含婴幼儿配方乳粉) 销售, 旅游景点开发服务, 旅游商品销售, 卷烟、日用品、土特产零售, 停车场服务, 住宿及会务

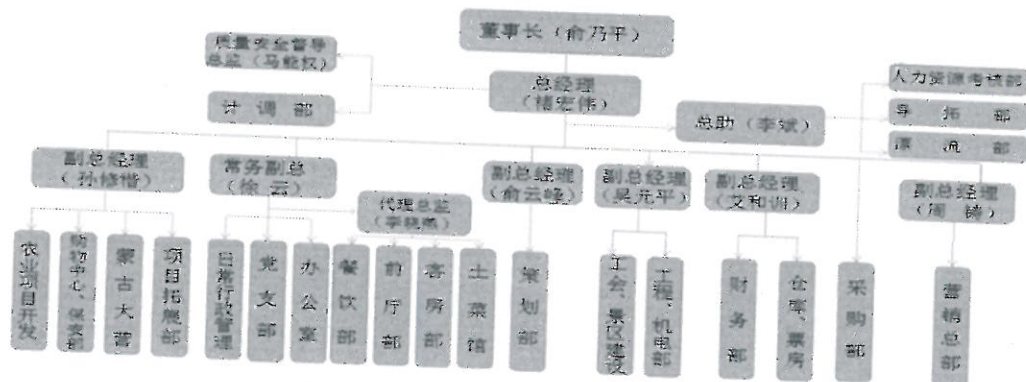
北京国融兴华资产评估有限责任公司地址: 北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层
电话: 010-51667811 传真: 82253743

服务(此项限分公司经营),旅游商品开发(此项限分公司经营);旅游管理咨询;酒店管理;从事旅行社业务;广告代理;户外拓展活动策划;道路客运。(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:芜湖市工商行政管理局

(2) 公司组织结构

安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司组织框架图



(3) 马仁奇峰的控股公司

截至评估基准日,马仁奇峰共有1家子公司,具体情况如下:

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例(%)	投资成本	账面价值	经营情况
1	芜湖马仁奇峰旅行社有限公司	2010.02.09	90	270,000.00	270,000.00	正常经营

(4) 被评估单位的主要优势及劣势

经营优势: 外部环境方面,马仁奇峰坐落于芜湖市繁昌县,处于皖南门户地位,衔接华东和中部区域,华东区域拥有3亿多人口,经济较为发达,出游人数众多,宁安高铁的繁昌西站和京福高铁的铜陵北站距离景区均30分钟以内车程,交通便利,旅游前景巨大。内部方面,景区文化底蕴深厚,拥有远古文化、历史名人文化、自然生态文化、红色文化和佛教文化。景区新开发的核心竞争力产品、玻璃栈道和玻璃桥在华东区域属首创并具有一定优势。

经营劣势: 与同行业相比规模较小,管理需要进一步完善。

(5) 财务状况分析

公司近几年资产、负债状况及经营情况如下:

财务指标	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 06 月 30 日
总资产 (元)	176,361,799.22	172,814,426.33	181,712,705.47
总负债 (元)	129,240,574.58	133,830,591.01	129,258,992.52
股东权益 (元)	47,121,224.64	38,983,835.32	52,453,712.95
经营业绩	2015 年	2016 年	2017 年 6 月
营业收入 (元)	15,416,382.12	17,324,060.52	29,946,295.12
利润总额 (元)	-5,289,465.65	-8,137,389.32	13,469,877.63
净利润 (元)	-5,289,465.65	-8,137,389.32	13,469,877.63

c. 财务分析

i 盈利能力分析

马仁奇峰近几年盈利能力指标

项 目	2015 年	2016 年	2017 年 1-6 月
销售利润率	-34%	-47%	45%
净资产收益率	-11%	-19%	59%
资产净利率	-3%	-5%	15%
总资产报酬率	-1%	-3%	17%
主营业务利润率	-51%	-68%	41%

马仁奇峰 2015 年和 2016 年财务数据,业务规模尚未全面展开,其财务数据发展势头较好,上述财务数据显示具有较强增长能力和盈利能力。

ii 企业营运能力分析

马仁奇峰近几年营运能力指标

项 目	2015 年	2016 年	2017 年 1-6 月
应收账款周转率	9.79	24.08	97.53
存货周转率	12.38	13.94	19.86
流动资产周转率	0.94	1.70	5.94
总资产周转率	0.08	0.10	0.34

由上表得知,公司流动资产、总资产周转率趋势向好。

iii 偿债能力分析

马仁奇峰近几年偿债能力指标

项 目	2015 年	2016 年	2017 年 1-6 月
期末流动比率	15%	12%	18%
期末速动比率	14%	11%	17%
期末资产负债率	73%	77%	71%

马仁奇峰近几年流动比率、速动比率趋势向好,资产负债率有降低趋势,系

业务规模的扩大，盈利增加。

iv 发展能力分析

马仁奇峰近几年发展能力指标

项 目	2015 年	2016 年	2017 年 1-6 月
营业收入增长率	0.2%	12.4%	72.9%
总资产增长率	-5.49%	-2.01%	5.27%
所有者权益增长率	-10.09%	-17.27%	35.39%

马仁奇峰近一年营业收入增长较快，主要原因为公司从 2016 年开始加大营销宣传力度，积极开展新项目以吸引游客，故引起业务大规模扩张。

d. 公司税赋情况

1) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率%
增值税	应税收入	6、17
城市维护建设税	应纳流转税额	5
教育费附加	应纳流转税额	3
地方教育费附加	应纳流转税额	2
企业所得税	应纳流转税额	25

5、收益法评估技术说明

(1) 评估方法

1) 评估方法的选择

从投资的角度出发，一个企业的价值是由其获利能力所决定的，其股权价值取决于未来预期的权益报酬，因而股东权益报酬及获取净现金流量的能力是股权定价的基础。本次评估目的是为确定马仁奇峰在评估基准日的股东全部权益价值，马仁奇峰财务核算规范；未来收益和风险可以预测，根据资产评估惯例以及《资产评估准则—企业价值》，具备使用收益法评估的基础条件。

2) 现金流折现方法简介

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

按照国家有关规定和国际惯例，遵照中国资产评估协会《资产评估准则—企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）对安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司股东全部权益价值进行分析测算。

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计

企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以评估对象的会计报表口径为基础估算其权益资本价值，即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算评估对象的经营性资产的价值，再加上基准日的非经营性和溢余性资产的价值，来得到评估对象的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，来得出评估对象的股东全部权益价值。

3) 评估模型

1、评估模型与基本公式

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D$$

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。

其中 B：评估对象的企业价值的模型为：

$$B = P + \sum C_i$$

式中：

P：评估对象的经营性资产价值；

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

R_i：评估对象未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）；

r：折现率；

n：评估对象的未来持续经营期，本次评估未来经营期为有限期。

$\sum C_i$ ：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。

$$\sum C_i = C_1 + C_2$$

C₁：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；

C₂：长期股权投资价值。

根据安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司的经营历史以及未来市场发展情况等，测算其未来预测期内的权益自由现金流量。其次，假定预测期后，马仁奇峰仍可持续经营一个较长的时期。在这个时期中，其收益保持预测期内最后一年的等额自由现金流量。最后，将两部分的自由现金流量进行折现处理加和，得到经营性资产价值。

2、折现率的确定

1) 折现率模型

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)，WACC 模型可用下列数学公式表示：

$$WACC = k_e \times [E / (D + E)] + k_d \times (1 - t) \times [D / (D + E)]$$

其中：k_e: 权益资本成本

E: 权益资本的市场价值

D: 债务资本的市场价值

K_d: 债务资本成本

T: 所得税率

2) 权益资本成本的确定

计算权益资本成本时，我们采用资本资产定价模型（“CAPM”）。CAPM 模型是普遍应用的估算投资者收益以及股权资本成本的办法。CAPM 模型可用下列数学公式表示：

$$R_e = R_{f1} + \beta (R_m - R_{f2}) + \text{Alpha}$$

其中：R_e: 权益期望回报率，即权益资本成本

R_{f1}: 长期国债期望回报率

β: 贝塔系数

R_m: 市场期望回报率

R_{f2}: 长期市场预期回报率

Alpha: 特别风险溢价

(R_m - R_{f2}): 股权市场超额风险收益率，称 ERP

(2) 评估假设和限定条件

- 1、国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化。
- 2、假设被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化。
- 3、假设企业未来的经营管理人员尽职，企业继续保持现有的经营管理模式持续经营。
- 4、假设委托方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。
- 5、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。
- 6、假设被评估单位未来期间涉及的重大经营计划能如期完成并达到预期经营成果。
- 7、假设被评估单位在未来的经营期内，其各项期间费用将保持其近几年的变化趋势，与生产经营能力相适应。
- 8、被评估企业在未来经营期内的所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。
- 9、被评估企业在未来经营期内的管理层尽职、核心成员稳定，维持现状按预定的经营目标持续经营。企业未来的相关合作不会对被评估企业的业务开展、成本控制等经营活动造成重大影响。
- 10、被评估企业制定的各项经营计划、资金筹集计划等能够顺利执行。
- 11、本次评估的假定是持续经营，因此本次评估采用永续的方式对现金流进行预测，即预测期限为无限期。
- 12、本次评估不考虑通货膨胀因素的影响。评估测算中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准及价值体系。

根据资产评估的要求，认定上述前提条件在评估基准日成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估师将不承担由于假设条件的改变而推导出不同评估结论的责任。

(3) 净现金流量的测算

对未来现金流量估算是以马仁奇峰最近几年（2014年至2017年1-6月）的北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路18号北环中心25层
电话：010-51667811 传真：82253743

历史经营状况为基础，遵循我国现行的有关法律、法规，根据国家宏观政策、国家及地区的宏观经济状况、国家及地区的行业状况，企业的发展规划和经营计划、优势、劣势、机遇、风险等，尤其是企业所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，经过综合分析进行预测的。

2014 年至 2017 年 1-6 月历史年度营业收入表

金额单位：人民币元

产品类别	参数	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 1-6 月
导游收入		56,250.00	48,800.00	66,332.12	126,132.13
停车收入		42,750.00	53,125.00	67,103.76	289,429.25
玻璃栈道收入	玻璃栈道收入				2,282,297.14
	玻璃栈道销量				228,229.71
	合计单价				10.00
丛林、五福魔宫收入				60,837.73	503,017.95
其他（租车）		2,988.00	1,600.00	256,295.33	51,891.53
其他（租车）占门票比例		0.055%	0.024%	3.743%	0.265%
门票收入	企业接待能力	7,300,000.00	7,300,000.00	7,300,000.00	7,300,000.00
	企业年销量	89,953.47	111,559.87	114,127.27	326,526.31
	销售单价	60	60.00	60.00	60.00
	销售收入	5,397,208.00	6,693,592.30	6,847,636.35	19,591,578.78
景区总收入（合计）		5,499,196.00	6,797,117.30	7,298,205.29	22,844,346.78
住宿收入	企业接待能力	60120	60120	60120	30060
	入住率		28%	31.52%	39.50%
	销售单价		169.62	150.11	137.28
	销售收入	4,057,935.00	2,855,305.00	2,844,467.48	1,630,047.29
蒙古大营餐饮收入	企业接待能力（全年）	6,480.00	1,620.00	6,480.00	3,240.00
	上桌率		49%	47%	56%
	销售单价（一桌平均）		500.00	500.00	500.00
	销售收入		398,546.00	1,516,755.50	906,437.74
山庄餐饮等	企业生产能力	22,320.00	22,320.00	22,320.00	11,160.00
	上桌率				49%
	销售单价				518.00
	销售收入	3,815,716.00	3,837,967.00	3,806,309.74	2,829,188.52
土菜馆餐饮收入	企业接待能力	20160	20160	20160	10080
	上桌率				49%
	销售单价				211.00
	销售收入	970,816.50	801,012.00	1,153,263.55	1,045,713.22
餐饮合计		4,786,532.50	5,037,525.00	6,476,328.79	4,781,339.48

附属产品收入	销售收入	1,042,484.50	726,434.82	705,058.96	690,561.57
主营业务收入合计		15,386,148.00	15,416,382.12	17,324,060.52	29,946,295.12

2) 未来年度营业收入的预测

根据马仁奇峰业务情况,未来年度预测收入主要包括景区收入(包括导游收入、停车收入、玻璃栈道、玻璃栈桥收入等)、餐饮收入(包括土菜馆收入、山庄收入、蒙古大营收入等)、住宿收入及其他附属收入等。结合后期业务情况综合考虑预测未来年度收入。

马仁奇峰主营风景区经营,成立于2002年,景区也是于2002年对外开放,公司2017年随着新旅游产品的开放运营,景区游客量大幅度提升。景区荷载游客量为2000人/天,山庄宾馆拥有300个床位,山庄餐饮、土菜馆和蒙古大营可以同时接待500人用餐。周边农家乐约15家,每家可以接待20-100人。马仁奇峰核心竞争力产品玻璃栈道、玻璃桥目前是华东区域唯一拥有的景区产品,2017年上半年玻璃栈道的运行吸引了大批游客,公司新建的玻璃桥预计2018年投入运行。

马仁奇峰收入来源:景区门票、酒店住宿、餐饮及其他体验项目及附属收入,目前公司拥有200余家固定合作的旅行社,如芜湖百川旅行社、南通三义旅行社、南京天乐国际旅行社、上海滨捷旅行社、上海天华旅行社等,销售渠道稳定。

2016年景区年客流量12万人次,2017年上半年实际接待33万人次,预计全年75万多人次,2018年预计80万人次,2019年预计100万人次。未来“五项打造”:打造世界首个玻璃桥和玻璃栈道综合体、华东首个全息实景综合演出、华东首个紫金楠木林康养基地、中国首个青少年智能化温泉乐园和华东首个红色拓展培训基地。“三项建设”:建设华东一流的营销运营模式、华东一流的三化五好职工团队和智能化的景区管理系统。

2015年至今景区门票经市县物价局核定为80元/人,自2017年12月1日起景区门票价格调整为95元/人。

马仁奇峰未来年度的收入预测见下表:

2017年7-12月至2022年马仁奇峰营业收入预测表

金额单位:人民币元

产品类别	参数	2017年7-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
------	----	------------	-------	-------	-------	-------	-------

导游收入		167,495.88	438,196.30	503,333.59	556,627.74	580,314.02	592,157.17
停车收入		200,129.26	523,570.49	601,398.53	665,076.02	693,377.13	707,527.69
玻璃栈道收入(预测年度玻璃桥合并计算收入)	玻璃栈道收入(预测年度玻璃桥合并计算收入)	2,306,600.00	15,516,900.00	17,823,600.00	19,710,600.00	20,549,400.00	20,968,800.00
	玻璃栈道销量(预测期含玻璃桥销量)	230,660.00	517,230.00	594,120.00	657,020.00	684,980.00	698,960.00
	合计单价	10.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
丛林、五福魔宫收入		508,369.21	1,329,976.01	1,527,675.15	1,689,428.99	1,761,319.58	1,797,264.88
索道收入	索道收入(15%收入分成)		2,220,000.00	2,550,000.00	2,820,000.00	2,940,000.00	3,000,000.00
	索道销量		296,000.00	340,000.00	376,000.00	392,000.00	400,000.00
	索道单价		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
滑水收入	滑水收入(32%收入分成)		160,000.00	160,000.00	160,000.00	160,000.00	160,000.00
	滑水总价		500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00
门票收入	企业接待能力	7,300,000.00	7,300,000.00	7,300,000.00	7,300,000.00	7,300,000.00	7,300,000.00
	企业年销量	330,000.00	740,000.00	850,000.00	940,000.00	980,000.00	1,000,000.00
	销售单价	60.00	70	70	70	70	70
	销售收入	19,800,000.00	51,800,000.00	59,500,000.00	65,800,000.00	68,600,000.00	70,000,000.00
景区总收入(合计)		22,982,594.35	72,003,642.80	82,681,007.27	91,416,732.75	95,299,410.74	97,240,749.73
住宿收入	企业接待能力	30060	60120	60120	60120	60120	60120
	入住率	42%	44%	48%	49%	50%	50%
	销售单价	150	150	150	150	150	150
	销售收入	1,893,780.00	3,967,920.00	4,328,640.00	4,418,820.00	4,509,000.00	4,509,000.00
蒙古大营餐饮收入	企业接待能力(全年)	3,240.00	6,480.00	6,480.00	6,480.00	6,480.00	6,480.00
	上桌率	56%	56%	58%	60%	60%	60%
	销售单价(一桌平均)	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00
	销售收入	997,920.00	1,995,840.00	2,067,120.00	2,138,400.00	2,138,400.00	2,138,400.00
山庄餐饮							

	企业生产能力	11,160.00	22,320.00	22,320.00	22,320.00	22,320.00	22,320.00
	上桌率	50%	52%	55%	60%	60%	60%
	销售单价	518.00	518.00	518.00	518.00	518.00	518.00
	销售收入	2,890,440.00	6,012,115.20	6,358,968.00	6,937,056.00	6,937,056.00	6,937,056.00
土菜馆	企业接待能力	10080	20160	20160	20160	20160	20160
	上桌率	50%	52%	55%	60%	60%	60%
	销售单价	211.00	211.00	211.00	211.00	211.00	211.00
	销售收入	1,063,440.00	2,211,955.20	2,339,568.00	2,552,256.00	2,552,256.00	2,552,256.00
餐饮合计		4,951,800.00	10,219,910.40	10,765,656.00	11,627,712.00	11,627,712.00	11,627,712.00
附属产品收入	销售收入	704,372.80	720,036.43	756,038.25	793,840.16	793,840.16	793,840.16
主营业务收入合计		30,532,547.15	86,896,359.63	98,516,184.02	108,241,939.54	112,214,797.53	114,156,136.52

账上在建工程滑水项目，账面价值为 336,035.48 元，全长约 700 米，宽 2 米，经营年限为 35 年（即 2017 年 01 月至 2053 年 12 月），原合作合同为与繁昌县宏景文化旅游发展有限公司（下称‘宏景文化’）签订，合作模式为：双方共同投资、合作经营，马仁奇峰按照项目总投资额的 60% 出资，宏景文化按照项目总投资额的 40% 出资，并按照各自出资比例享受本项目经营收益权（本公司 60%，宏景文化 40%）。

经与宏景文化协商一致，自 2017 年 9 月 1 日起将合同经营方式变更，宏景文化将本公司已投资该项目的投资额全部返还，由宏景文化全部出资投资，项目收益权变更为宏景文化 68%，马仁奇峰 32% 的收益权，本次评估 2018 年及之后预测滑水项目收入。

3) 未来年度营业成本预测

马仁奇峰的营业成本主要是景区运营成本和住宿餐饮成本。历史营业成本主要为景区运营成本和住宿餐饮成本，相关指标统计如下：

2014 年至 2017 年 1-6 月主营业务成本表

金额单位：人民币元

产品名称	内容	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 1-6 月
景区成本	资源租赁费	180,000.00	180,000.00	200,000.00	157,000.02
	人工费	771,514.49	858,458.39	647,065.98	732,856.45
	折旧摊销费	554,182.92	1,093,674.40	1,043,692.33	571,367.90

	社保	126,597.17	138,156.60	100,893.50	83,793.00
	其他费用	257,013.83	76,832.83	325,387.31	538,950.59
	成本合计	1,889,308.41	2,347,122.22	2,317,039.12	2,083,967.96
住宿成本	人工费	1,227,016.03	1,228,282.75	916,319.04	514,932.59
	社保		105,744.50	101,093.79	91,929.09
	折旧费、摊销	1,289,631.20	1,805,039.96	1,705,608.83	830,522.30
	其他费用	1,037,410.30	392,840.82	353,161.93	272,823.20
	成本合计	3,554,057.53	3,531,908.03	3,053,672.76	1,710,207.18
蒙古大营	材料费		227,845.96	870,822.72	475,613.45
	人工费		1,164.38	373,569.75	255,523.78
	社保			15,750.60	19,209.42
	折旧费		622.17	23,012.94	17,353.56
	其他费用		63,367.79	229,173.67	51,456.30
	成本合计		293,000.30	1,512,329.68	819,156.51
山庄餐饮等成本	材料费	2027316.12	1,763,998.31	1,795,372.06	1,185,138.56
	人工费		125,211.71	1,025,542.91	674,972.76
	社保		283,946.75	235885.503	60,196.10
	折旧费	530184.46			
	其他费用	572443.64	1,228,681.90	1,234,745.89	451,725.05
	成本合计	3129944.22	3,401,838.67	4,291,546.36	2,372,032.47
土菜馆成本	材料费	482,191.32	392,557.99	530,078.63	398,268.43
	人工费	1,058,110.00	1,057,065.07	358,418.57	217,930.23
	社保	178,212.53	89,476.70	96,676.60	44,989.66
	折旧费	368,688.96	54,460.26	3,773.58	84,441.00
	其他费用	102,189.98	84,611.48	96,657.22	74,575.29
	成本合计	2,189,392.79	1,678,171.50	1,085,604.60	820,204.61
景区附属设施成本	材料费	212,154.84	143,636.00	142,853.77	145,835.93
	人工费	27,940.00	29,343.92	32,335.15	9,472.32
	社保	7,676.76	8,368.90	9,678.50	4649.64
	折旧费	27,196.56	27,196.56	6,025.32	5,992.16
	其他费用	4,060.65	13,812.67	7,785.13	16,588.73
	成本合计	279,028.81	222,358.05	198,677.87	182,538.78
总成本合计		11,041,731.76	11,474,398.77	12,458,870.39	7,988,107.51

从上表可以看出, 2014 年至 2017 年 1-6 月公司主营业务成本分别为 11,041,731.76 元、11,474,398.77 元、12,458,870.39 元、7,988,107.51 元。历史年度综合毛利率分别为 28%、26%、28%、73%。马仁奇峰历史年度毛利较低的主要原因之一是以前年度收入较低, 企业历史年度截至 2016 年均为亏损。公司主营业务成本主要依据历史年度的毛利情况结合行业整体发展情况预测。具体数据如下:

2017 年 7-12 月至 2022 年主营业务成本预测表

金额单位：人民币元

产品名称	内容	2017 年 7-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
景区成本	资源租赁费	100,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
	人工费	1,149,129.72	8,638,637.14	10,746,580.95	12,796,242.59	15,102,579.10	15,458,894.21
	折旧摊销费	591,057.20	1,670,381.66	1,670,381.66	1,670,381.66	1,670,381.66	1,670,381.66
	社保	131,388.66	1,036,636.46	1,289,589.71	1,535,549.11	1,812,309.49	1,855,067.30
	其他费用	542,212.17	1,698,377.37	1,950,280.91	2,156,376.73	2,247,978.02	2,293,778.66
	成本合计	2,513,787.75	13,244,032.62	15,856,833.22	18,358,550.08	21,033,248.27	21,478,121.83
住宿成本	人工费	662,823.00	1,587,168.00	1,731,456.00	1,767,528.00	1,803,600.00	1,803,600.00
	社保	118,331.44	317,433.60	346,291.20	353,505.60	360,720.00	360,720.00
	折旧费、摊销	830,522.30	1,867,703.02	1,867,703.02	1,867,703.02	2,033,724.04	2,440,468.85
	其他费用	316,964.50	664,116.09	724,490.28	739,583.83	754,677.37	754,677.37
	成本合计	1,928,641.24	4,436,420.71	4,669,940.50	4,728,320.44	4,952,721.42	5,359,466.23
蒙古大营	材料费	523,614.75	1,097,712.00	1,136,916.00	1,176,120.00	1,176,120.00	1,176,120.00
	人工费	279,417.60	598,752.00	620,136.00	641,520.00	641,520.00	641,520.00
	社保	21,005.68	45,012.17	46,619.74	48,227.32	48,227.32	48,227.32
	折旧费	17,951.56	39,025.20	39,025.20	39,025.20	42,494.17	42,494.17
	其他费用	56,649.53	113,299.06	117,345.45	121,391.85	121,391.85	121,391.85
	成本合计	898,639.12	1,893,800.42	1,960,042.39	2,026,284.36	2,029,753.33	2,029,753.33
山庄餐饮等成本	材料费	1,210,796.62	2,705,451.84	2,861,535.60	3,121,675.20	3,121,675.20	3,121,675.20
	人工费	722,610.00	1,623,271.10	1,716,921.36	1,873,005.12	1,873,005.12	1,873,005.12
	社保	64,444.54	144,768.20	153,120.22	167,040.24	167,040.24	167,040.24
	折旧费						
	其他费用	461,504.83	959,930.04	1,015,310.62	1,107,611.58	1,107,611.58	1,107,611.58
	成本合计	2,459,355.98	5,433,421.18	5,746,887.79	6,269,332.14	6,269,332.14	6,269,332.14
土菜馆成本	材料费	405,019.82	884,782.08	935,827.20	1,020,902.40	1,020,902.40	1,020,902.40
	人工费	223,322.40	552,988.80	584,892.00	638,064.00	638,064.00	638,064.00
	社保	46,102.82	121,657.54	128,676.24	140,374.08	140,374.08	140,374.08
	折旧费	87,350.83	189,893.41	189,893.41	189,893.41	206,773.13	206,773.13
	其他费用	75,839.48	157,746.12	166,846.86	182,014.75	182,014.75	182,014.75
	成本合计	837,635.35	1,907,067.94	2,006,135.70	2,171,248.64	2,188,128.36	2,188,128.36
景区附属设施成本	材料费	148,752.65	152,028.89	159,630.33	167,611.85	167,611.85	167,611.85
	人工费	9,661.77	9,874.56	10,368.29	10,886.71	10,886.71	10,886.71
	社保	4,742.63	4,847.09	5,089.44	5,343.91	5,343.91	5,343.91
	折旧费	8,075.39	17,555.22	17,555.22	17,555.22	19,115.71	19,115.71
	其他费用	16,920.50	17,293.17	18,157.83	19,065.72	19,065.72	19,065.72
	成本合计	188,152.94	201,598.93	210,801.12	220,463.41	222,023.90	222,023.90
总成本合计		8,826,212.38	27,116,341.80	30,450,640.72	33,774,199.08	36,695,207.42	37,546,825.79

4) 营业税金及附加

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层
电话：010-51667811 传真：82253743

根据预测的被评估单位未来各年主营业务收入的 6%测算未来年度增值税销项税额,马仁奇峰基本无可抵扣的进项税。故应交增值税主要是按照主营业务收入的 6%测算计提,按增值税的 5%、3%、2%的税率测算城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加等,在此基础上测算出企业未来年度的主营业务税金及附加。

2017 年 7-12 月至 2022 年营业税金及附加预测表

金额单位:人民币元

项目	2017 年 7-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
增值税销项	1,831,952.83	5,213,781.58	5,910,971.04	6,494,516.37	6,732,887.85	6,849,368.19
应交增值税	1,831,952.83	5,213,781.58	5,910,971.04	6,494,516.37	6,732,887.85	6,849,368.19
城市维护建设税	91,597.64	260,689.08	295,548.55	324,725.82	336,644.39	342,468.41
教育费附加	91,597.64	260,689.08	295,548.55	324,725.82	336,644.39	342,468.41
水利基金(以前年度收入收入)	17,967.78	18,319.53	52,137.82	59,109.71	64,945.16	67,328.88
主营业务税金及附加	201,163.06	539,697.69	643,234.92	708,561.35	738,233.95	752,265.70

5) 期间费用的预测

企业期间费用包括销售费用、管理费用和财务费用。

销售费用主营包括广告费、宣传费、工资和服务费。

2017 年 7-12 月至 2022 年销售费用预测表

金额单位:人民币元

序号	项目	2017 年 7-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
一	营业(销售)费用						
1	差旅费	138,261.55	437,293.66	495,758.63	544,693.63	564,682.99	574,450.80
2	通讯费	19,635.02	55,891.49	63,364.03	69,618.52	72,173.41	73,421.85
3	广告费	886,402.94	2,523,163.79	2,860,503.91	3,142,856.55	3,258,194.23	3,314,554.04
4	宣传费	271,880.17	773,912.38	877,382.35	963,986.40	999,363.12	1,016,649.97
5	其他	396,923.11	1,129,849.63	1,280,907.44	1,407,342.36	1,458,989.52	1,484,226.92
6	表演费	116,779.00	332,413.78	376,856.60	414,055.10	429,250.24	436,675.36
7	社保	69,248.38	197,116.92	223,470.91	245,529.13	254,539.64	258,942.64
8	工资	1,358,821.15	4,065,254.18	4,474,531.63	4,916,200.60	5,096,617.09	5,184,777.70
9	办公费	4,830.51	13,750.13	15,588.48	17,127.18	17,755.72	18,062.86
10	服务费	554,469.95	1,753,677.64	1,988,139.56	2,184,383.46	2,264,546.75	2,303,718.58
	营业(销售)费用合计	3,817,251.80	11,282,323.60	12,656,503.55	13,905,792.94	14,416,112.71	14,665,480.71

②管理费用主要包括管理人员薪酬、办公费、差旅费、业务招待费、固定资

产折旧费、会务费、租赁费及其他费用等。其中管理人员薪酬、办公费、差旅费、业务招待费、租赁费等以适当比例增长预测。折旧费用根据部门使用固定资产原值及折旧政策同时考虑未来固定资产支出来估算。其他费用以后各年按历史规模适当增长进行预测。

按照上述步骤预测，预测 2017 年 7-12 月至 2022 年管理费用如下：

2017 年 7-12 月至 2022 年管理费用预测表

金额单位：人民币元							
序号	项目	2017 年 7-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
一	固定部分						
1	折旧	870,804.67	1,919,677.59	1,919,677.59	1,919,677.59	2,117,531.21	2,117,531.21
2	无形资产摊销	576,793.32	1,153,586.64	1,153,586.64	1,153,586.64	1,153,586.64	1,153,586.64
3	长期待摊费用摊销	149,895.39	299,790.78	299,790.78	299,790.78	299,790.78	299,790.78
	固定部分合计	1,597,493.38	3,373,055.01	3,373,055.01	3,373,055.01	3,570,908.63	3,570,908.63
二	可变部分						
2	办公费	11,226.39	24,110.01	26,521.01	29,173.11	32,090.42	35,299.46
3	会务费	5,512.50					
4	招待费	465,937.03	955,170.91	1,002,929.45	1,002,929.45	1,002,929.45	1,002,929.45
5	工资	1,778,330.07	3,761,852.00	4,138,037.00	4,965,645.00	5,462,209.00	6,008,430.00
6	社保	114,287.05	241,761.07	265,937.16	319,124.63	351,037.06	386,140.78
7	中介服务费	100,000.00	400,000.00	400,000.00	400,000.00	400,000.00	400,000.00
8	其他	20,935.07	43,963.64	48,360.01	53,196.01	58,515.61	64,367.17
9	汽油费、修理费	368,382.52	773,603.29	850,963.62	936,059.98	1,029,665.98	1,132,632.58
10	工会、福利费	91,886.89	197,556.80	227,190.33	261,268.87	300,459.21	345,528.09
11	差旅费	30,532.55	86,896.36	98,516.18	108,241.94	112,214.80	114,156.14
12	保险费（游客保险）		52,336.08	52,336.08	52,336.08	52,336.08	52,336.08
	可变部分合计	2,987,030.06	6,537,250.16	7,110,790.84	8,127,975.08	8,801,457.61	9,541,819.74
	管理费用合计	4,584,523.44	9,910,305.17	10,483,845.85	11,501,030.09	12,372,366.24	13,112,728.37

③财务费用是由借款利息构成，按照安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司还款计划进行以后年度的财务费用预测。

2017 年 7-12 月至 2022 年财务费用预测表

序号	科目	2017 年 7-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
一	短期银行借款						
1	借款利息	1,243,012.50	2,209,800.00	1,381,125.00	414,337.50		
二	利息支出合计	1,243,012.50	2,209,800.00	1,381,125.00	414,337.50	-	-
三	利息收入						
四	汇兑净损益						
五	手续费						

六	其他						
	财务费用合计	1,243,012.50	2,209,800.00	1,381,125.00	414,337.50		

6) 资产减值损失、投资收益、营业外收支的预测

未来年度资产减值损失不作预测；企业历史年度未发生相关投资收益，本次评估投资收益不再预测；考虑到未来年度营业外收入和营业外支出的未来年度发生不确定性，未来营业外收入和支出不做预测。

7) 固定资产折旧、无形资产摊销和长期待摊费摊销的预测

未来预测期间固定资产折旧、无形资产摊销和长期待摊费摊销以评估基准日资产原值为基础，结合企业折旧、摊销政策来测算。永续经营期，年平均固折旧摊销与年平均资本化支出基本相当。具体预测数据见下表：

固定资产折旧预测表

金额单位：人民币元

项目	2017 年 7-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
固定资产折旧	2,200,628.66	4,851,257.32	4,851,257.32	4,851,257.32	5,351,257.32	5,351,257.32

无形资产摊销预测表

金额单位：人民币元

项目	2017 年 7-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
无形资产摊销	698,648.81	1,397,297.62	1,397,297.62	1,397,297.62	1,397,297.62	1,397,297.62

长期待摊费用摊销预测表

金额单位：人民币元

项目	2017 年 7-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
长期待摊费用摊销额	261,792.94	523,585.88	523,585.88	523,585.88	523,585.88	523,585.88

8) 所得税的预测

马仁奇峰按照 25% 的税率计缴所得税。

预测数据见下面的企业自由现金流量预测表。

9) 资本性支出的预测

资本性支出是指企业在不改变当前经营业务条件下，所需增加的超过一年期的长期资本性投入，如扩大经营规模所需的资本性投资，以及持续经营所必须的资产更新等。

本次评估根据企业的历史支出情况，预测每年有一定的资本性支出。预测期末至永续经营期，数据见下表：

未来年度资本性支出预测表

金额单位：人民币万元

项 目	2017 年 7-12	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
资本性支出	1,200.00	485.13	485.13	485.13	1,500.00	727.21

10) 营运资金增加额

营运资金系指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力的所需的资金，如正常经营所需保持的现金等所需的基本资金以及应付的账款等。营运资金的追加是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、应收账款等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。营运资金增加额为当期营运资金与上期营运资金的差额。本次营运资金的增加额主要公司经营成本、期间费用的增加所需要增加的营运资金。根据企业未来经营期内各年度收入与成本估算的情况，预测得到未来经营期各年度的营运资金增加额。

11) 收益及现金流预测结果

根据上述过程，编制预测期内企业自由现金流量表，见下表：

企业自由现金流量预测表

金额单位：人民币万元

年 份	2017 年 7-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	永续期
项 目	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	5.50	
一、营业收入	3,053.25	8,689.64	9,851.62	10,824.19	11,221.48	11,415.61	11,415.61
主营业务收入	3,053.25	8,689.64	9,851.62	10,824.19	11,221.48	11,415.61	11,415.61
其他业务收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业成本	882.62	2,711.63	3,045.06	3,377.42	3,669.52	3,754.68	3,754.68
主营业务成本	882.62	2,711.63	3,045.06	3,377.42	3,669.52	3,754.68	3,754.68
其他业务成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营业税金及附加	20.12	53.97	64.32	70.86	73.82	75.23	75.23
营业费用	381.73	1,128.23	1,265.65	1,390.58	1,441.61	1,466.55	1,466.55
管理费用	458.45	991.03	1,048.38	1,150.10	1,237.24	1,311.27	1,311.27
财务费用	124.30	220.98	138.11	41.43	0.00	0.00	0.00
资产减值损失							0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、营业利润	1,186.04	3,583.79	4,290.08	4,793.80	4,799.29	4,807.88	4,807.88
营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

四、利润总额	1,186.04	3,583.79	4,290.08	4,793.80	4,799.29	4,807.88	4,807.88
减：所得税费用	0.00	685.21	1,072.52	1,198.45	1,199.82	1,201.97	1,201.97
五、净利润	1,186.04	2,898.58	3,217.56	3,595.35	3,599.47	3,605.91	3,605.91
加：固定资产折旧	220.06	485.13	485.13	485.13	535.13	535.13	535.13
加：无形资产长期待摊摊销	96.04	192.09	192.09	192.09	192.09	192.09	192.09
加：借款利息(税后)	93.23	165.74	103.58	31.08	0.00	0.00	0.00
减：资本性支出	1,200.00	485.13	485.13	485.13	1,500.00	727.21	727.21
减：营运资金增加额							0.00
六、企业自由现金流量	395.37	3,256.40	3,513.24	3,818.52	2,826.68	3,605.91	3,605.91

(4) 折现率的测算

1) 折现率模型

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)，WACC 模型可用下列数学公式表示：

$$WACC = k_e \times [E / (D + E)] + k_d \times (1 - t) \times [D / (D + E)]$$

其中：k_e：权益资本成本

E：权益资本的市场价值

D：债务资本的市场价值

K_d：债务资本成本

T：所得税率

2) 权益资本成本的确定

计算权益资本成本时，我们采用资本资产定价模型（“CAPM”）。CAPM 模型是普遍应用的估算投资者收益以及股权资本成本的办法。CAPM 模型可用下列数学公式表示：

$$R_e = R_{f1} + \beta (R_m - R_{f2}) + \text{Alpha}$$

其中：R_e：权益期望回报率，即权益资本成本

R_{f1}：长期国债期望回报率

β：贝塔系数

R_m：市场期望回报率

R_{f2}：长期市场预期回报率

Alpha:特别风险溢价

$(R_m - R_f)$:股权市场超额风险收益率, 称 ERP

具体参数取值过程:

①长期国债期望回报率(R_f)的确定。本次评估我们在沪、深两市选择评估基准日距到期日剩余期限十年以上的长期国债的年到期收益率的平均值, 经过汇总计算取值为 3.48%, 详见附表《国债到期收益率计算表》(数据来源: wind 网)。

②ERP, 即股权市场超额风险收益率($R_m - R_f$)的确定。 $(R_m - R_f)$ 为市场风险溢价, 即通常指股市指数平均收益率超过平均无风险收益率(通常指长期国债收益率)的部分。沪深 300 指数比较符合国际通行规则, 其 300 只成分样本股能较好地反映中国股市的状况。

中国经济增长强劲。现在中国股市已基本完成了股权分治改革, 解决了这一长期困扰中国股市发展的历史问题, 为中国股市的健康发展注入了活力。中国股市的指数包括沪深 300 指数已经经历了一轮强劲上扬。沪深 300 指数从推出不久的 2005 年 6 月 6 日的最低点 807.78 点上升到 2007 年 10 月 17 日的最高 5,891.72 点, 仅两年多时间内高点是低点的 6.61 倍, 2008 年 11 月 4 日又回落到 1,606.73。如果不考虑中国股市历史因素的积累和短期释放, 这种爆发式的股市指数增长是难以解释的, 而到 2015 年 6 月 9 日沪深 300 指数又回到 5,317.46 点收盘。中国股市的历史才 20 多年, 沪深 300 指数正式推出仅十多年, 股市指数大起过也大落过, 要想从如此短暂的历史股市指数中去可靠地分析统计出未来长期的市场风险溢价应处于的合理水平是非常困难的。

考虑市场风险溢价的另一途径是研究构成指数计算基础的成份股的全体的公司经营为投资者创造收益的能力, 以便为股市指数的增长提供长期的内在支撑。这种研究需要借助许多假设前提, 也需要用比较长的时间用股市实际的指数去进行回头检验, 以便证明研究方法的正确性。

目前国际上对新兴市场的风险溢价通常采用成熟市场的风险溢价进行调整确定。这一方法实质上涉及到国际间资产定价权的争夺。本次评估的企业所面临的是一个国际化的产业。综合考虑, 本次评估, 评估人员采用成熟市场的风险溢价进行调整, 具体计算过程如下:

市场风险溢价=成熟股票市场的长期平均风险溢价+国别补偿额

式中：成熟股票市场的长期平均风险溢价取投资者对英、美等成熟市场普遍要求的 6.18%左右的水平；

国别补偿额：根据国别的债务评级、该国经济的市场化程度进行综合分析确定；

目前，国际上著名的债务评估机构对我国的债务评估等级与对美国的债务评估等级相比尚存在差距，但是近来对中国的债务评级又提高了，而人民币也还不是完全可自由流通的国际货币。评估人员综合分析后，本次评估对我国的国别补偿额取 0.92%

$$\begin{aligned}\text{则：} (R_m - R_f) &= 6.18\% + 0.92\% \\ &= 7.1\%\end{aligned}$$

本次市场风险溢价取 7.1%。

③贝塔系数的确定

A、确定可比公司

在本次评估中对比公司的选择标准如下：

对比公司所从事的行业或其主营业务为旅游行业；

对比公司近年为盈利公司；

对比公司必须为至少有两年上市历史；

对比公司只发行 A 股。

B、确定无财务杠杆 β 系数

目前中国国内 Wind 资讯公司是一家从事于 β 的研究并给出计算 β 值的计算公式的公司。本次评估我们是选取该公司公布的 β 计算器计算对比公司的 β 值，上述 β 值是含有对比公司自身资本结构的 β 值。经过筛选选取该行业上市公司作为可比公司，查阅取得每家可比公司在距评估基准日两年的采用普通收益率指标计算归集的相对与沪深两市（采用沪深 300 指数）的风险系数 β ，计算其平均值作为被评估企业的 β 系数。风险系数 β 为 1.3395。

④特别风险溢价 Alpha 的确定

我们考虑了以下因素的风险溢价：

A、规模风险报酬率的确定

世界多项研究结果表明,小企业平均报酬率高于大企业。因为小企业股东承担的风险比大企业股东大。因此,小企业股东希望更高的回报。

通过与入选沪深 300 指数中的成份股公司比较,被评估单位的规模相对较小,因此我们认为有必要做规模报酬调整。根据我们的比较和判断结果,评估人员认为追加 2.0% 的规模风险报酬率是合理的。

B、个别风险报酬率的确定

马仁奇峰的主营业务旅游行业具有较高风险。出于上述考虑,我们将本次评估中的个别风险报酬率确定为 2.0%。

从上述分析企业特别风险溢价确定为 4.0%。

⑤权益资本成本的确定

根据以上分析计算,我们确定用于本次评估的权益期望回报率,即股权资本成本为 16.99%,则折现率为 16.99%。

3) 债务资本成本的确定

根据被评估单位有息债务(长、短期借款)实际利率加权平均计算,权数采用企业目前的债务构成。计算公式为:

$$R_d = \sum [\text{基准日每笔借款利率} \times (\text{该笔借款本金余额} / \text{总借款本金余额})]$$

则:债务资本成本为 5.88%

⑥加权资本成本的确定

资本加权平均成本(WACC)的计算公式为:

$$R = [E / (E + D)] \times R_e + [D / (E + D)] \times R_d \times (1 - T)$$

运用 WACC 模型计算加权平均资本成本,将上述参数代入 WACC 模型,得出加权平均资本成本为 13.62%。

则折现率为 13.62%。

(5) 股东全部权益价值的估算

1) 经营性资产价值的确定

根据预测的净现金流量和折现率,即可得到马仁奇峰的经营性资产价值为 24,548.43 万元。

2) 溢余性资产、非经营性资产负债的确定

在评估基准日,马仁奇峰长期股权投资中有 39.93 万元,本次评估确认为溢

余性资产。

安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司通过招拍挂取得 A 区地块总面积为 99531 m² (计: 149.30 亩, 土地证号分别为: 繁国用 (2015) 第 0172 号、繁国用 (2015) 第 0170 号、繁国用 (2015) 第 0169 号), 主要规划用途为独立宾馆和配套商业, 规划、施工等一切证件办理齐全。目前该地块上已建成: 1、商业街一幢, 建筑面积为 4055.09 m², 占地面积为 8136 m² (计: 12.20 亩); 2、蒙古大营餐饮包厢 9 个, 占地面积为 2000 m² (计 3 亩); 3、二项合计 10136 m² (计 15.20 亩)。现 A 区地块未建设土地面积为 134.10 亩。本次将 A 区未建设土地面积使用权作为非经营性资产加回, 价值 3,709.40 万元。

本次固定资产中有部分别墅及养生公寓未售出, 本次确定为非经营性资产, 价值 4,701.17 万元。

预收账款中何丽娟等房款合计已收 188.66 万元, 尚欠款 253.12 万元, 本次作为非经营性资产加回。

其他应收款中张开虎、马能明等的房款、县财政局等的押金质保金等合计 745.81 万元, 与马仁奇峰经营无关本次确认为非经营性资产。

应付账款中部分工程款合计 563.81 万元, 其他应付款中部分往来款合计 839.50 万元, 与马仁奇峰经营经营无关本次确认为非经营性负债。

3) 付息债务价值

截至本次评估基准日企业需要偿还的债务合计 6,298.88 万元

4) 股东全部权益价值的确定

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+溢余资产价值+非营业性资产-非营业性负债-付息债务价值

=24,548.43 万元+39.93 万元+9,391.50 万元-1,403.31 万元-6,298.88 万元

=26,277.68 万元

4) 马仁奇峰母公司的股东权益价值

安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司的股东全部权益评估价值为 26,277.68 万元。

四、评估结论及分析

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，对安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司的股东全部权益价值进行了评估。本次评估采用了市场法和收益法，评估结论根据以上评估工作得出，其评估结果如下：

（一）资产基础法评估结论

截止评估基准日 2017 年 06 月 30 日，在持续经营及假设条件下，安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司经审计的总资产账面价值 18,171.27 万元，总负债账面价值 12,925.90 万元，所有者权益账面价值为 5,245.37 万元。经资产基础法评估，安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司的股东全部权益价值的评估结果为 12,571.09 万元，评估增值 7,325.72 万元，增值率为 139.66%。详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司

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	1,169.30	1,169.30	-	-
非流动资产	17,001.97	20,824.29	3,822.32	22.48
其中：长期股权投资	27.00	39.93	12.93	47.89
固定资产	11,744.89	12,428.16	683.27	5.82
在建工程	622.33	622.33	-	-
无形资产	4,302.70	7,530.09	3,227.39	75.01
长期待摊费用	305.05	203.78	-101.27	-33.20
资产总计	18,171.27	21,993.59	3,822.32	21.03
流动负债	6,452.39	6,452.39	-	-
非流动负债	6,473.51	2,970.11	-3,503.40	-54.12
负债总计	12,925.90	9,422.50	-3,503.40	-27.10
股东权益	5,245.37	12,571.09	7,325.72	139.66

（二）收益法评估结论

截止评估基准日 2017 年 06 月 30 日，在持续经营及假设条件下，马仁奇峰经审计的总资产账面价值 18,171.27 万元，总负债账面价值 12,925.90 万元，所有者权益账面价值为 5,245.37 万元。经收益法评估，马仁奇峰的股东全部权益价值的评估结果为 26,277.68 万元，评估增值 21,032.30 万元，增值率为 400.97%。

（三）评估结果的确定

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 13,706.59 万元，差异率为 109.03%。

收益法侧重企业未来的收益，是在预期企业未来收益基础上做出的，而资产基础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。

资产基础法是从静态的角度确定企业价值，而没有考虑企业的未来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，如企业资质、人力资源、稳定的客户群等因素，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企业资质、人力资源、稳定的客户群等商誉。

对两种方法评估结果的选择中，考虑以下因素：

1、收益法评估是以马仁奇峰预期未来获利能力为基础，收益中包含了不可确指的无形资产所能带来的收益，能完整体现企业股东全部权益价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力，也更符合市场要求及国际惯例，同时也有利于评估目的的实现；

2、本次评估目的为马仁奇峰股东拟股权转让，价值类型为市场价值，结合本次评估目的，考虑到市场主体投资的价格主要取决于未来的投资回报情况，回报越高则其愿意付出的价格也越高，这与收益法的思路更加吻合；

3、本次评估对象整体获利能力较强，收益相对比较稳定，未来收益及风险可以合理预测，符合采用收益法评估的适用条件，相关数据来源充分有据，收益法评估过程及数据质量较高；

从采用数据的质量和数量及评估测算过程看，收益法评估结果较之资产基础法更能反映企业客观价值。因此，本公司最终以收益法的评估结论作为马仁奇峰股东全部权益的评估价值，即安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司 2017 年 6 月 30 日的股东全部权益的评估价值为 26,277.68 万元。

本次评估马仁奇峰股东全部权益价值时，未考虑控股权及少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑股权缺乏流动性等对股权价值的影响。

(四) 资产基础法评估结果分析

1、评估结果与账面价值比较变动情况

评估结果与账面价值比较, 增值 7,325.72 万元, 增值率为 139.66%。与账面价值比较, 其中:

- (1) 流动资产: 评估价值为 1,169.30 万元, 无增减值变化。
- (2) 长期股权投资: 评估价值 39.93 万元, 增值 12.93 万元, 增值率为 47.89%。
- (3) 固定资产: 评估价值为 12,428.16 万元, 与账面价值比较增值 683.27 万元, 增值率为 5.82%。
- (4) 在建工程: 评估价值为 622.33 万元, 无增减值变化。
- (5) 无形资产: 评估价值为 7,530.09 万元, 与账面价值比较增值 3,227.39 万元, 增值率为 75.01%。
- (6) 长期待摊费用: 评估价值为 203.78 万元, 与账面价值比较减值 101.27 万元, 减值率为 33.2%。
- (7) 负债: 评估价值为 9,422.50 万元, 与账面价值比较减值 3,503.40 万元, 减值率为 27.1%。

2、评估结果分析

评估结果与委评资产的账面价值比较, 出现部分增减值。

- (1) 固定资产: 主要是企业折旧年限与评估寿命年限差异。

- (4) 无形资产

①土地使用权

土地使用权评估增值的主要原因: 企业原始入账价值为出让价值, 账面净值为原始入账摊销价值; 评估值增值的主要原因为近几年当地工业用地价值有一定上涨。

②其他

无形资产其他, 本次评估增值主要因为商标使用权按收益法进行评估, 而账面价值为企业摊销后的剩余价值, 故造成评估增值。

- (5) 负债: 主要为递延收益—政府补助无需偿还造成。

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方与被评估单位概况

本评估项目的委托方为长城影视股份有限公司，被评估单位为安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司。

（一）委托方概况

公司名称：长城影视股份有限公司

英文名称：Great Wall Movie and Television Co., Ltd.

公司简称：长城影视

代 码：002071

法定代表人：赵锐均

注册资本：525,429,878 元

成立日期：1999 年 1 月 15 日

注册地址：江苏省张家港市大新镇 128 号

办公地址：浙江省杭州市文二西路西溪文化创意园

统一社会信用代码：9132050071158070XX

邮政编码：310013

联系电话：0571-85026150

传 真：0571-85021139

主营业务：制作、发行：广播电视节目（不得制作时政新闻及同类广播电视节目）；影视服装道具租赁；影视器材租赁；影视文化信息咨询；企业形象策划；会展会务服务；摄影服务。（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）

（二）被评估单位概况

1、注册登记情况

名 称：安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司

统一社会信用代码证：91340200737317088N

住 所： 安徽省芜湖市繁昌县孙村镇八分村

法定代表人：俞乃平

注册资本： 伍仟贰佰万元整

公司类型： 股份有限公司（非上市）

营业期限： 长期

经营范围： 文化旅游项目建设；中型餐饮（不含凉菜、不含生食海产品、不含裱花蛋糕），预包装食品、乳制品（不含婴幼儿配方乳粉）销售，旅游景点开发服务，旅游商品销售，卷烟、日用品、土特产零售，停车场服务，住宿及会务服务（此项限分公司经营），旅游商品开发（此项限分公司经营）；旅游管理咨询；酒店管理；从事旅行社业务；广告代理；户外拓展活动策划；道路客运。（依法须经批准的项目，经相关部分批准后方可开展经营活动）。

登记机关：芜湖市工商行政管理局

2、历史沿革

2002 年 4 月，自然人奚剑平、奚金根分别出资 81 万元、9 万元设立安徽繁昌马仁奇峰森林旅游有限公司，注册资本 90 万元，其中奚剑平出资 81 万元，奚金根出资 9 万元。2002 年 3 月 26 日，繁昌县工商行政管理局向有限公司核发了《企业法人营业执照》（3402222100215）。

2002 年 3 月 23 日，芜湖春谷会计师事务所出具的“芜春会验字[2002]037 号”《验资报告》验证截至 2002 年 3 月 23 日止，公司（筹）已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币玖拾万元。各股东以货币出资玖拾万元。设立时出资人及其出资结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例
奚剑平	81.00	货币	90%
奚金根	9.00	货币	10%
合计	90.00		100%

注：2005 年 3 月 23 日，经繁昌县工商行政管理局核准，公司名称由安徽繁昌马仁奇峰森林旅游有限公司变更为安徽芜湖马仁奇峰森林旅游有限公司。

2006 年 3 月 4 日，安徽芜湖马仁奇峰森林旅游有限公司召开股东会并作出

决议如下：一、同意奚金根将其持有的安徽芜湖马仁奇峰森林旅游有限公司 10% 的股权以人民币 9 万元全部转让给杭州临安白水洞风景旅游有限公司；二、同意奚剑平将其持有的安徽芜湖马仁奇峰森林旅游有限公司 90% 的股权全部转让给杭州临安白水洞风景旅游有限公司。同日，杭州临安白水洞风景旅游有限公司与奚金根、奚剑平分别签订了《股权转让协议》，约定上述股权转让价格为分别为 9 万元和 81 万元。

杭州临安白水洞风景旅游有限公司系奚剑平与奚源共同出资设立，注册资本为 50 万元人民币，其中奚剑平出资 45 万元，占比 95%；奚源出资 5 万元，占比 5%。2006 年 3 月 8 号，安徽芜湖马仁奇峰森林旅游有限公司召开股东会并形成以下决议：一、同意杭州临安白水洞风景旅游有限公司将其持有的安徽芜湖马仁奇峰森林旅游有限公司的 60% 的股权转让给繁昌县红花山矿建有限责任公司（后改为芜湖红花山矿建有限责任公司，即红花山矿建）；二、安徽芜湖马仁奇峰森林旅游有限公司原注册资金为 90 万元人民币，现决定增加注册资金至 700 万元人民币；三、增资方式如下：在公司原注册资金 90 万元人民币的基础上，双方按股权比例再增加出资 610 万元。其中红花山矿建增资 366 万元人民币，占公司股权的 60%，杭州临安白水洞风景旅游有限公司以货币方式出资 244 万元人民币，占公司股权的 40%。

2006 年 3 月 9 日，芜湖春谷会计师事务所出具“芜春会验字[2006]32 号”《验资报告》，验证截至 2006 年 3 月 9 日止，公司已收到红花山矿建和杭州临安白水洞风景旅游有限公司缴纳的新增注册资本合计人民币 610 万元。二位股东以货币出资 610 万元。

2006 年 3 月 10 日，繁昌县工商行政管理局核准了以上变更并颁发了《企业法人营业执照》。

本次股权变更及增资完成后，公司的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例
杭州临安白水洞风景旅游有限公司	280.00	货币	40%
芜湖红花山矿建有限责任公司	420.00	货币	60%

合计	700.00		100%
----	--------	--	------

2007 年 11 月 12 日，安徽芜湖马仁奇峰森林旅游有限公司召开股东会并形成以下决议：一、同意杭州临安白水洞风景旅游有限公司将所持安徽芜湖马仁奇峰森林旅游有限公司 40%的股权转让给红花山矿建，转让价款为 280 万元人民币；二、同意转让完成后红花山矿建将所持安徽芜湖马仁奇峰森林旅游有限公司 3%股权进一步转让给俞乃平，转让价款为人民币 21 万元整。同日，杭州临安白水洞风景旅游有限公司与红花山矿建签订《股权转让协议》，约定上述股权转让价款为 280 万元人民币；红花山矿建与俞乃平签订《股权转让协议》，约定上述股权价款为 21 万元人民币。

2007 年 11 月 13 日，繁昌县工商行政管理局核准了以上变更并颁发了《企业法人营业执照》（340222000000340）。本次股权变更及增资完成后，公司的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例
芜湖红花山矿建有限责任公司	679.00	货币	97%
俞乃平	21.00	货币	3%
合计	700.00		100%

2011 年 3 月 27 日，安徽芜湖马仁奇峰森林旅游有限公司召开股东会并形成以下决议：一、同意将红花山矿建持有安徽芜湖马仁奇峰森林旅游有限公司 97%的股权转让给芜湖红花山投资有限公司（后改成为芜湖红华山投资集团有限公司，即红花山集团）；二、同意将俞乃平持有安徽芜湖马仁奇峰森林旅游有限公司 3%的股权转让给柯木莲（柯木莲系俞乃平之妻）。2011 年 3 月 28 日，红花山矿建与红花山集团签订了《股份转让协议》，约定股权转让款为人民币 679 万元整；俞乃平与柯木莲签订了《股份转让协议》，约定股权转让款为人民币 21 万元整。

2011 年 4 月 2 日，繁昌县工商行政管理局核准了以上变更并颁发了《企业法人营业执照》。

本次股权变更及增资完成后，公司的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例
红花山集团	679.00	货币	97%
柯木莲	21.00	货币	3%
合计	700.00		100%

2011年6月2日，安徽芜湖马仁奇峰森林旅游有限公司召开股东会并形成以下决议：经全体股东一致同意，决定增加公司注册资本4300万元，其中：红花山集团增资4171万元，柯木莲增资129万元，增资后公司注册资本5000万元，实收资本5000万元。

2011年6月3日，安徽中辉会计师事务所有限公司出具了“皖中辉会验字[2011]第283号”《验资报告》，验证截至2011年6月3日止，公司已收到股东缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币4300万元。股东系以货币出资。

2011年6月3日，繁昌县工商行政管理局核准了以上变更并颁发了《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，公司的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例
红花山集团	4850.00	货币	97%
柯木莲	150.00	货币	3%
合计	5000.00		100%

2014年12月20日，安徽芜湖马仁奇峰森林旅游有限公司召开股东会并形成如下决议：一、经全体股东一致同意，柯木莲将其所持有的安徽芜湖马仁奇峰森林旅游有限公司3%的股份（折合注册资本150万元）转让给人祖果王网络，柯木莲与人祖果王网络签订了《股份转让协议》，约定股权转让款为人民币150万元整。二、经全体股东一致同意，增加公司注册资金200万元，红花山集团有限公司认缴出资194万元（出资970万元超过认缴注册资本的投资款776万元列入资本公积），人祖果王网络认缴出资6万元（出资30万元超过认缴注册资本的投资款24万元列入资本公积）。本次增资完成后，公司注册资本变为5200万元，其中红花山集团持有公司97%的股份，人祖果王网络持有公司3%的股份。2014年12月23日，安徽春谷会计师事务所有限公司出具了“皖春谷会验字[2014]

第 48 号”《验资报告》，验证截至 2014 年 12 月 22 日止，公司已收到股东缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币 200 万元。股东系以货币出资。

本次股权转让及增资完成后，公司的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例
红花山集团	5044.00	货币	97%
人祖果王网络	156.00	货币	3%
合计	5200.00		100%

2015 年 1 月 30 日，瑞华会计师事务所（上海分所）出具“瑞华沪专审字[2015]31110004 号”《审计报告》，审计确认截止 2014 年 12 月 31 日，有限公司经审计的净资产为人民币 52,410,690.29 元。

2015 年 3 月 3 日，银信资产评估有限公司出具银信评报字[2015]沪第 0085 号《评估报告》，根据该报告，安徽芜湖马仁奇峰森林旅游有限公司于 2014 年 12 月 31 日的净资产的评估值为 76,442,900.00 元。

2015 年 5 月 6 日，安徽芜湖马仁奇峰森林旅游有限公司召开临时股东会，全体股东一致同意公司整体变更为股份有限公司，改制方案为：安徽芜湖马仁奇峰森林旅游有限公司以 2014 年 12 月 31 日经审计（瑞华沪专审字[2014]31110004 号）的净资产值人民币 52,410,690.29 元为基础，按照 1.00789789:1 的比例折股 5200 万股。净资产与股本的差额人民币 410,690.29 元作为股本溢价计入资本公积。

2015 年 3 月 3 日，瑞华会计师事务所出具了“瑞华验字[2015]31110004 号”《验资报告》，对有限公司整体变更为股份公司的出资进行了审验。

2015 年 5 月 6 日，公司召开马仁奇峰创立大会暨第一次股东大会，审议通过了《关于安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司整体变更为股份公司及各发起人出资情况的报告》等议案，制定了公司章程并选举产生了第一届董事会和第一届监事会。

2015 年 5 月 15 日，安徽省芜湖市工商行政管理局对股份公司核发了《营业执照》（340222000000340），核准有限公司有限公司整体变更为股份公司。

2016 年 1 月 6 日，安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司在全国中小企业股

份转让系统挂牌。

截至评估基准日 2017 年 6 月 30 日，公司股权未发生变化。

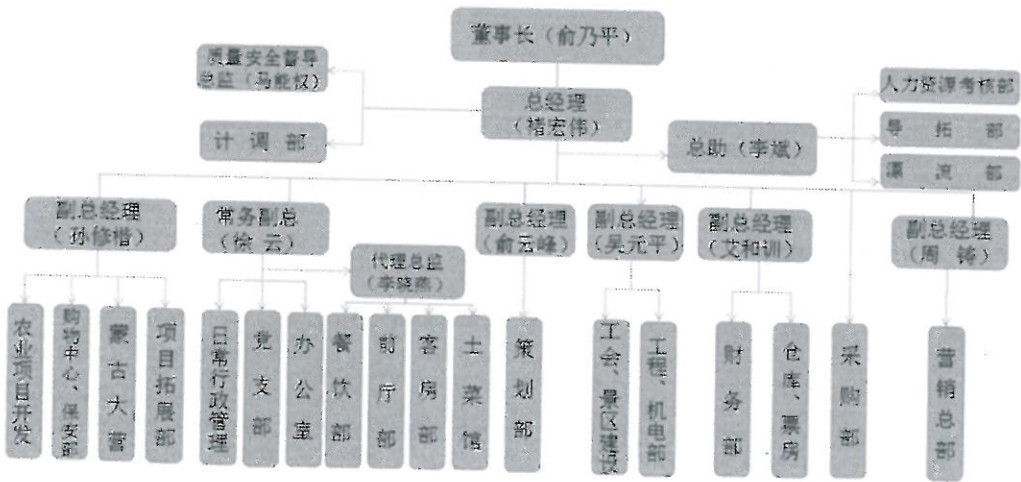
3、公司组织机构及管理体制

(1) 组织机构

股份公司自成立以来，已逐步建立健全股东大会、董事会和监事会等各项制度，形成以股东大会、董事会、监事会、经理分权与制衡为特征的公司治理结构。

组织机构图

安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司组织框架图



(2) 人力资源状况

公司共有员工 205 人，管理人员 58 人（其中：硕士一人，本科 6 人，专科及专科以下 51 人），基层人员 147 人（其中本科 2 人，专科及专科一下 145 人）。

4、近三年来企业的资产、负债、权益状况和经营业绩（母公司单体）

财务指标	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 06 月 30 日
总资产（元）	176,361,799.22	172,814,426.33	181,712,705.47
总负债（元）	129,240,574.58	133,830,591.01	129,258,992.52
股东权益（元）	47,121,224.64	38,983,835.32	52,453,712.95
经营业绩	2015 年	2016 年	2017 年 6 月
营业收入（元）	15,416,382.12	17,324,060.52	29,946,295.12
利润总额（元）	-5,289,465.65	-8,137,389.32	13,469,877.63
净利润（元）	-5,289,465.65	-8,137,389.32	13,469,877.63

注：上述 2017 年数据已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具瑞华审字[2017]31110023 号审计报告，2016 年数据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

(2017)第 304168 号审计报告, 2015 年数据已经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具瑞华审字(2016)31110021 号审计报告

5、会计政策

1) 财务报表的编制基础

安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司以持续经营为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部发布的《企业会计准则—基本准则》、于2006年2月15日及其颁布和修订的41项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”), 并参照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》(2014年修订)的披露规定编制财务报表。

2) 会计期间

安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司会计年度为公历1月1日起至12月31日止。

3) 记账本位币

安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司记账本位币为人民币。

4) 应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项:

单项金额重大的判断依据或金额标准: 余额为100万元以上的应收款项。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法: 当存在客观证据表明公司将无法按照应收款项的原有条款收回所有款项时, 根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额, 单独进行减值测试, 计提坏账准备。

② 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项

公司对单项金额不重大以及金额重大但是单项测试未发生减值的应收款项, 按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力, 并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

A. 不同组合的确定依据

项目	确定组合的依据
----	---------

关联方企业间款项组合	关联方内企业间以及股东间的应收款项具有类似的信用风险特征
保证金、备用金、押金组合	保证金、备用金、押金具有类似较低的信用风险特征
账龄分析组合	相同账龄的应收款项具有类似的信用风险特征

B. 不同组合计提坏账准备的计提方法

项目	计提方法
关联方企业间款项组合	一般不计提坏账
保证金、备用金、押金组合	一般不计提坏账
账龄分析组合	账龄分析法

组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

项目	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1年以内 (含一年, 下同)	5	5
1-2年	10	10
2-3年	15	15
3年以上	20	20

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款:

公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项, 单独进行减值测试, 有客观证据表明其发生了减值的, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额, 确认减值损失, 计提坏账准备。A. 与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项; B. 已有明显迹象表明债务人可能无法履行还款义务的应收款项。

④ 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复, 且客观上与确认该损失后发生的事项有关, 原确认的减值损失予以转回, 计入当期损益。但是, 该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

5) 存货

- ① 存货分类: 原材料、库存商品等;
- ② 发出存货的计价方法: 发出存货采用先进先出法。
- ③ 公司存货采用永续盘存制。

6) 固定资产

固定资产从达到预计可使用状态的次月起, 采用年限平均法在使用寿命内计提折旧, 各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下:

类别	折旧方法	折旧年限 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)
机器设备	直线法	10	5	9.50

一般设备	直线法	3-5	5	19.00-31.67
运输工具	直线法	4	5	23.75
房屋及建筑物	直线法	20-40	5	2.38-4.75

7) 税项

公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率%
增值税	应税收入	6、17
城市维护建设税	应纳流转税额	5
教育费附加	应纳流转税额	3
地方教育费附加	应纳流转税额	2
企业所得税	应纳流转税额	25

(三) 委托方与被评估单位关系

委托方与被评估单位无关联关系。

二、关于经济行为的说明

因长城影视股份有限公司拟收购股权事宜，本次评估目的即对该经济行为所涉及的安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司的股东全部权益进行评估，为上述经济行为提供基准日价值参考依据。

三、关于评估对象和范围的说明

(一) 评估对象和评估范围

评估范围为截止 2017 年 06 月 30 日的全部资产及负债。资产总额为 181,712,705.47 元，其中：流动资产为 11,693,026.56 元，非流动资产为 170,019,678.91 元；负债总额为 129,258,992.52 元，其中：流动负债为 64,523,890.83 元，非流动负债为 64,735,101.69 元；所有者权益总额为 52,453,712.95 元。详见下表：

2017 年 06 月 30 日资产负债表(母公司单体报表)

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产		四、流动负债	
货币资金	2,237,305.55	短期借款	44,965,727.97
应收账款	660,234.50	应付账款	7,345,232.37
减：坏账准备	56,073.43	预收款项	2,603,033.74
应收款净额	604,161.07	其他应付款	8,858,422.96
预付款项	2,359,999.61	应付职工薪酬	748307.88
其它应收款	7,822,730.75	应交税费	3,165.91

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
减：其他应收款坏账准备	2,316,711.40	流动负债合计	64,523,890.83
其他应收款净额	5,506,019.35	五、非流动负债	
存货	780,828.46	长期借款	
其它流动资产	204,712.52	应付债券	
流动资产合计	11,693,026.56	长期应付款	18,023,111.99
二、非流动资产		递延收益	46,711,989.70
长期股权投资	270,000.00	非流动负债合计	64,735,101.69
固定资产原价	137,486,132.69	负债合计	129,258,992.52
减：累计折旧	20,037,246.46	六、所有者（股东）权益	
固定资产净额	117,448,886.23	实收资本	52,000,000.00
在建工程	6,223,331.06	资本公积	410,690.29
无形资产	51,120,194.19	盈余公积	
减：累计摊销	8,093,219.16	一般风险准备	
无形资产净额	43,026,975.03	未分配利润	43,022.66
长期待摊费用	3,050,486.59	归属于母公司所有者权益	52,453,712.95
非流动资产合计	170,019,678.91	所有者（股东）权益合计	52,453,712.95
三、资产总计	181,712,705.47	负债和所有者权益总计	181,712,705.47

评估范围内的资产、负债账面价值已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见的审计报告。

（二）对于经营租入资产、特许使用的资产、以及没有会计记录的无形资产应当特别说明是否纳入评估范围及其理由。

（三）如在评估目的实现前有不同的产权持有单位，应当列表载明各产权持有单位待评估资产的类型、账面金额等。

（四）账面资产是否根据以往资产评估结论进行了调账。

（五）本次评估前是否存在不良资产核销或者资产剥离行为等。

四、关于评估基准日的说明

（一）本项目评估基准日为2017年06月30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，委托方与资产评估机构共同协商确定评估基准日。

（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。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

（一）在我公司账上在建工程滑水项目，账面价值为336,035.48元，全长约700米，宽2米，经营年限为35年（即2017年01月至2053年12月），原

合作合同为与繁昌县宏景文化旅游发展有限公司（下称‘宏景文化’）签订，合作模式为：双方共同投资、合作经营，我公司按照项目总投资额的 60% 出资，宏景文化按照项目总投资额的 40% 出资，并按照各自出资比例享受本项目经营收益权（本公司 60%，宏景文化 40%）。

经与宏景文化协商一致，自 2017 年 9 月 1 日起将合同经营方式变更，宏景文化将本公司已投资该项目的投资额全部返还，由宏景文化全部出资投资，项目收益权变更为宏景文化 68%，本公司 32% 的收益权。

（二）抵（质）押及其或有负债、或有资产的性质、金额，及其对应资产负债情况。

公司账上短期借款共 5 笔，合计账面价值 44,965,727.97 元，抵押情况具体如下：

序号	放款银行（或机构）名称	发生日期	到期日	年利率%	币种	账面价值
1	中国农业银行繁昌县支行	2016/6/23	2017/6/22	5.3070%	人民币	9,965,727.97
2	中国农业银行繁昌县支行	2016/7/4	2017/7/3	5.6550%	人民币	9,000,000.00
3	中国农业银行繁昌县支行	2016/7/4	2017/7/3	5.6550%	人民币	10,000,000.00
4	中国农业银行繁昌县支行	2016/7/25	2017/7/24	5.5245%	人民币	6,000,000.00
5	中国农业银行繁昌县支行	2016/7/25	2017/7/24	5.5245%	人民币	10,000,000.00

接上：

抵（质）押合同 编号	抵（质）押物 类别	房产坐落	抵（质）押物账面		
			产权人或使用人	房产证号	原值
3410022016004 4816	房屋建筑物	繁昌县孙村镇马仁 奇峰风景区	安徽马仁奇峰文化旅 游股份有限公司	繁昌房字第 021850-021856、 021859、021860、021864、021866、 021870、021871 号（13 套） 繁国用（2015）第 0115 号	抵押暂作价 2013 万，土地使用权一 并抵押，但不作价。
3410062016000 1552	房屋建筑物	繁昌县孙村镇马仁 奇峰风景区	安徽马仁奇峰文化旅 游股份有限公司	繁昌房字第 022005 号、022007 号、 022006 号 繁国用（2015）第 0132 号、0134 号、0133 号	抵押暂作价 4040 万，土地使用权一 并抵押，但不作价。
3410062016000 1552	房屋建筑物	繁昌县孙村镇马仁 奇峰风景区	安徽马仁奇峰文化旅 游股份有限公司	繁昌房字第 022005 号、022007 号、 022006 号 繁国用（2015）第 0132 号、0134 号、0133 号	抵押暂作价 4040 万，土地使用权一 并抵押，但不作价。

接上:

保证合同编号	提供保证单位	保证金额
34100120160039354	俞乃平、芜湖红花山投资集团有限公司、安徽人祖果王网络科技有限公司	连带责任担保 1000 万
34100120160042796	繁昌县建设投资有限公司	连带责任担保
34100120160042794	芜湖红花山矿建股份有限公司	
34100120160042793	俞乃平、芜湖红花山投资集团有限公司、安徽人祖果王网络科技有限公司	
34100120160041551	繁昌县建设投资有限公司	连带责任担保
34100120160042552	芜湖红花山矿建股份有限公司	
34100120160042548	俞乃平、芜湖红花山投资集团有限公司、安徽人祖果王网络科技有限公司	
34100120160048380	俞乃平、芜湖红花山投资集团有限公司、安徽人祖果王网络科技有限公司	
34100120160047828	俞乃平、芜湖红花山投资集团有限公司、安徽人祖果王网络科技有限公司	连带责任担保

(三) 安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司通过招拍挂取得 A 区地块总面积为 99531 m² (计: 149.30 亩, 土地证号分别为: 繁国用 (2015) 第 0172 号、繁国用 (2015) 第 0170 号、繁国用 (2015) 第 0169 号), 主要规划用途为独立宾馆和配套商业, 规划、施工等一切证件办理齐全。目前该地块上已建成: 1、商业街一幢, 建筑面积为 4055.09 m², 占地面积为 8136 m² (计: 12.20 亩); 2、蒙古大营餐饮包厢 9 个, 占地面积为 2000 m² (计 3 亩); 3、二项合计 10136 m² (计 15.20 亩)。现 A 区地块未建设土地面积为 134.10 亩。

(四) 账面未记录的资产负债的类型及其估计金额。

无

六、资产负债清查情况的说明

为了组织开展好资产清查工作, 公司成立了资产清查领导小组, 由财务部门统一负责组织清查和协调工作, 并向相关部门下发了清查实施方案, 经过了准备阶段、清查阶段以及总结检查阶段。

(一) 列入清查范围的资产负债情况

列入本次清查范围的资产及负债是 2017 年 06 月 30 日资产负债表所列示的全部资产及负债, 具体如下表:

金额单位: 人民币元

项 目	账面价值
流动资产	11,693,026.56
非流动资产	170,019,678.91

项 目	账面价值
固定资产	
在建工程	117,448,886.23
无形资产	6,223,331.06
长期待摊费用	43,026,975.03
资产总计	3,050,486.59
流动负债	181,712,705.47
非流动负债	64,523,890.83
负债总计	64,735,101.69
净资产	129,258,992.52
	52,453,712.95

（二）实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围的实物资产包括：存货、房屋建（构）筑物、设备类资产、在建工程、土地使用权等。实物资产的类型及特点如下：

- 1、存货：包括（原材料、低值易耗品等）。其中：原材料共计 16 项，低值易耗品共计 20 项。上述存货分别存放于公司仓库。
- 2、房屋建筑物、构筑物共计 145 项，包括石屋工程、B 区养生公寓、毛泽东雕像、弥勒佛雕像、香炉等，分别位于景区。
- 3、机器设备共计 9 项，主要为发电机组、消防泵组及设施、潜钻孔、空压机一套设备等，分别位于景区。
- 4、电子设备共计 108 项，主要为电器网络设备、多功能厅音投设备、C 区宾馆家俱、景区电子票务系统等，分别位于景区。
- 5、运输设备共计 8 辆，为奥迪轿车 FV7203BBCWG、尼桑轿车风神牌 7200D、车辆用途：行政办公用车。
- 6、在建工程共计 10 项，主要为玻璃桥工程、滑水项目等，主要位于景区。
- 7、土地使用权共计 20 项，分别位于景区。

（三）清查工作的组织情况

为配合本次资产评估而进行的资产清查工作于 2017 年 8 月 14 日开始，公司为此成立了以有关领导为组长的资产清查领导小组，参加人员有财务、设备、技术等有关人员。资产清查工作于 2017 年 8 月 25 日结束。

（四）清查核实采取的措施

对实物性资产和非实物性资产分别采用不同的清查措施：

1、实物资产的清查：对照账、表、卡，采用全面盘点核实，对账实不符的情况查明原因作好记录。

2、对非实物性资产及负债的清查：对内外部往来款项、存款、无形资产及各项负债，主要从账面上进行清查核实，对于无形资产，主要收集其发票等凭证进行清查核实，发现有不符的情况查清问题所在，做好记录。

(五) 清查结论

经资产清查，除下述情况外，企业主要资产账账、账表、账实相符。

清查过程中发现以下事项：

1、公司部分房产及无形资产已分别与中国农业银行繁昌县支行进行抵押借款，具体情况如下：

抵(质)押合同 编号	抵(质)押物 类别	房产坐落	抵(质)押物账面		
			产权人或使用人	房产证号	原值
3410022016004 4816	房屋建筑物	繁昌县孙村镇马仁奇峰风景区	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司	繁昌房字第 021850-021856、021859、021860、021864、021866、021870、021871 号 (13 套) 繁国用 (2015) 第 0115 号	抵押暂作价 2013 万，土地使用权一并抵押，但不作价。
3410062016000 1552	房屋建筑物	繁昌县孙村镇马仁奇峰风景区	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司	繁昌房字第 022005 号、022007 号、022006 号 繁国用 (2015) 第 0132 号、0134 号、0133 号	抵押暂作价 4040 万，土地使用权一并抵押，但不作价。
3410062016000 1552	房屋建筑物	繁昌县孙村镇马仁奇峰风景区	安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司	繁昌房字第 022005 号、022007 号、022006 号 繁国用 (2015) 第 0132 号、0134 号、0133 号	抵押暂作价 4040 万，土地使用权一并抵押，但不作价。

七、资产配置情况及非经营性资产负债、溢余资产的说明

公司主要资产均应用于经营过程，货币资金目前能满足经营的需要，长期股权投资、应收应付中的往来借款、工程款、别墅、养生馆和部分土地使用权为溢余资产和非经营性资产、负债，详见下表：

序号	资产名称	主要内容	价值 (元)
1	溢余非流动资产	长期股权投资	399,344.87
2	非经营性资产	部分土地使用权和部分未售出别墅和养生公寓	91,688,541.58
	合计		92,087,886.45

3	非经营性负债	部分其他应付款和其他应付款	14,033,092.73
	合计		14,033,092.73

八、未来经营和收益状况预测说明

公司主营风景区经营，成立于 2002 年，景区也是于 2002 年对外开放，公司 2017 年随着新旅游产品的开放运营，景区游客量大幅度提升，在芜湖市以及周边省市同类型景区中处于领先地位。景区荷载游客量为 20000 人/天，目前公司收入来源：景区门票、酒店住宿、餐饮及其他体验项目及附属收入，目前公司拥有 200 余家固定合作的旅行社，如芜湖百川旅行社、南通三义旅行社、南京天乐国际旅行社、上海滨捷旅行社、上海天华旅行社等，销售渠道稳定。公司已通过 ISO9001:2008 质量体系认证，2017 年到期复认证。

2016 年景区年客流量 12 万人次，2017 年上半年实际接待 33 万人次，预计全年 70 万人次，2018 年预计 80 万人次，2019 年预计 100 万人次。未来“五项打造”：打造世界首个玻璃桥和玻璃栈道综合体、华东首个全息实景综合演出、华东首个紫金楠木林康养基地、中国首个青少年智能化温泉乐园和华东首个红色拓展培训基地。“三项建设”：建设华东一流的营销运营模式、华东一流的三化五好职工团队和智能化的景区管理系统。未来五年时间计划连锁运营景区 10 家，收购或重组旅行社 30 家，战略合作旅行社 100 家。

具体未来收益预测详见企业提供的收益预测表。

九、资料清单

- (一) 资产评估申报明细表和收益预测表；
- (二) 相关经济行为的批文；
- (三) 基准日和前三年的审计报告；
- (四) 资产权属证明文件、产权证明文件；
- (五) 重大合同、协议等；
- (六) 生产经营统计资料；
- (七) 其他资料。

(此页无正文，为进行资产评估有关事项说明签字盖章页)

委托方：长城影视股份有限公司



法定代表人： 

年 月 日

(此页无正文，为进行资产评估有关事项说明签字盖章页)

被评估单位：安徽马仁奇峰文化旅游股份有限公司



法定代表人：



年 月 日

附件二：

长期股权投资—芜湖马仁奇峰旅行社有限公司

一、公司简介

公司名称：芜湖马仁奇峰旅行社有限公司

统一社会信用代码：91340222553280436K（1-1）

法定代表人：俞乃平

住 所：安徽省芜湖市繁昌县孙村镇八分村

注册资本：叁拾万元整

类 型：其他有限责任公司

成立日期：2010 年 02 月 09 日

营业期限：长期

经营范围：许可经营项目：国内、入境旅游业务

历史沿革：芜湖马仁奇峰旅行社有限公司系由安徽芜湖马仁奇峰森林旅游有限公司出资组建，注册资本 30 万元，该出资已经芜湖春谷会计师事务所出具的“芜春会验字（2010）028 号”验资报告验证。

2012 年 7 月 29 日安徽芜湖马仁奇峰森林旅游有限公司将其持有的芜湖马仁奇峰旅行社有限公司 3%的股权转让于柯木莲，本次转让后公司股权结构如下：

人民币：万元

股东姓名或名称	认缴情况			设立时认缴情况		
	出资数额	出资时间	出资方式	出资数额	出资时间	出资方式
安徽芜湖马仁奇峰森林旅游有限公司	27.00	2012.7.29	货币	27.00	2012.7.29	货币
柯木莲	3.00	2012.7.29	货币	3.00	2012.7.29	货币
合计	30.00			30.00		

截止 2017 年 6 月 30 日，公司股本、股东、股权结构未再发生变化。

二、评估对象与评估范围说明

（一）评估对象与评估范围内容

评估对象为芜湖马仁奇峰旅行社有限公司的股东全部权益价值。评估范围为截

止 2017 年 06 月 30 日的全部资产及负债。资产总额为 443,716.52 元，其中：流动资产为 443,716.52 元；负债总额为 0.00 元，净资产总额为 443,716.52 元。

三、评估技术说明

结合本次资产评估对象、价值类型和评估师所收集的资料，确定采用资产基础法进行评估。

（一）货币资金

货币资金账面价值为 53,716.52 元，包括银行存款 53,716.52 元。

（1）银行存款

该公司银行存款账面价值为 53,716.52 元，币种为人民币，开户行为中国农业银行繁昌县支行。评估人员根据企业提供的银行对账单、余额调节表及银行存款申报表，首先与银行对账单的评估基准日余额相核对，如有差额，再利用余额调节表上的未达账项，查明差额原因，并逐笔核对其是否影响净资产。经逐项核实，各未达账项不影响净资产。银行人民币存款以核实后账面价值确定评估价值。

银行存款账面价值为 53,716.52 元，评估价值为 53,716.52 元。

货币资金账面价值为 53,716.52 元，评估价值为 53,716.52 元。

（二）其他应收款

其他应收款账面余额 390,000.00 元，坏账准备 0 元，净额 390,000.00 元，主要是关联方借款及差旅费等。

评估人员在对其他应收款申报值核实无误的基础上，向财务人员及相关人员详细了解各债务单位的实际情况，查阅原始凭证，具体分析其他应收款形成的原因、款项发生时间及欠款方信用情况，并对公司欠款单位发函询证，判断欠款的可收回性。对于没有回函的款项，通过替代程序予以核实验证。对其他应收款采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定评估价值及估计评估风险损失。对其他应收款采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定评估价值及估计评估风险损失。

本次评估对其他应收款确定评估风险损失为 0.00 元。

其他应收款计提的坏账准备为 0.00 元，评估价值为零。

其他应收款账面价值为 390,000.00 元，评估价值为 390,000.00 元。

四、评估结果

芜湖马仁奇峰旅行社有限公司截止评估基准日 2017 年 06 月 30 日审计后的股东

权益账面价值为 443,716.52 元，经资产基础法评估，评估价值为 443,716.52 元，增值 0 元，增值率 0%。评估结论详细情况见评估明细表。

芜湖马仁奇峰旅行社有限公司的评估价值为 443,716.52 元。