

**张家界旅游集团股份有限公司
拟转让其持有的张家界旅游众创科技有
限责任公司全部股权项目
评估报告**

中企华评报字(2017)第 3753-4 号
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一七年八月十日

目 录

资产评估师声明.....1

评估报告摘要.....2

评估报告正文.....4

 一、委托人、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者..... 4

 二、评估目的..... 7

 三、评估对象和评估范围..... 7

 四、价值类型及其定义..... 8

 五、评估基准日..... 8

 六、评估依据..... 8

 七、评估方法..... 11

 八、评估程序实施过程 and 情况..... 15

 九、评估假设..... 18

 十、评估结论..... 18

 十一、特别事项说明..... 20

 十二、评估报告使用限制说明..... 20

 十三、评估报告日..... 21

评估报告附件.....22

资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估企业申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受张家界旅游集团股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，对张家界旅游众创科技有限责任公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：张家界旅游集团股份有限公司拟让其持有的张家界旅游众创科技有限责任公司全部股权，为此需要对评估基准日时张家界旅游众创有限责任公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：张家界旅游众创有限责任公司的股东全部权益价值。

评估范围：张家界旅游众创有限责任公司的全部资产及负债，包括流动资产、固定资产、长期待摊费用、流动负债等。

评估基准日：2017年5月31日。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法。

评估结论：张家界旅游众创科技有限责任公司评估基准日总资产账面价值为 138.93 万元，评估价值为 140.51 万元，增值额为 1.59 万元，增值率为 1.14%；总负债账面价值为 36.19 万元，评估价值为 36.19 万元，增值额为 0.00 万元，增值率为 0.00%；净资产账面价值为 102.73 万元，净资产评估价值为 104.32 万元，增值额为 1.59 万元，增值率为 1.55%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2017 5 31

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	114.81	115.03	0.22	0.19
非流动资产	2	24.12	25.48	1.36	5.66
长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	10.11	11.48	1.36	13.49
在建工程	6				
油气资产	7				
无形资产	8				
其中：土地使用权	9				
其他资产	10	14.00	14.00	0.00	0.00
资产总计	11	138.93	140.51	1.59	1.14
流动负债	12	36.19	36.19	0.00	0.00
非流动负债	13				
负债总计	14	36.19	36.19	0.00	0.00
净资产	15	102.73	104.32	1.59	1.55

张家界旅游众创有限责任公司的股东全部权益价值评估结果为 104.32 万元。

本报告评估结论未考虑流动性对股权价值的影响。

本评估报告仅为报告中描述的经济行为提供资产价值参考，评估结论的使用有效期自评估基准日 2017 年 5 月 31 日起一年有效。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

**张家界旅游集团股份有限公司
拟转让其持有的张家界旅游众创科技有
限责任公司全部股权项目**

评估报告正文

张家界旅游集团股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对张家界旅游集团股份有限公司拟转让张家界旅游众创科技有限责任公司全部股权事宜所涉及的张家界旅游众创科技有限责任公司股东全部权益在**2017年05月31日**的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

本报告委托人为张家界旅游集团股份有限公司，被评估单位为张家界旅游众创科技有限责任公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者为法律、法规规定的其他评估报告使用者。

(一) 委托人概况

企业名称：张家界旅游集团股份有限公司

企业性质：股份有限公司(上市)

股票代码：000430

法定住所：张家界市南庄坪

法定代表人：赵文胜

注册资本：32083.5149 万人民币

成立时间：1992 年 12 月 7 日

营业期限：1992 年 12 月 7 日至无固定期限

统一信用代码：91430800186881407B

主要经营范围：旅游资源开发，旅游基础设施建设，旅游配套服

务，与旅游有关的高科技开发；旅游环保产品开发、生产、销售；旅游信息咨询服务；从事国家法律法规及政策允许范围内的产业投资；销售百货、五金、交电、化工（不含危险品及监控化学产品）、建筑材料、机械电子设备 及政策允许的矿产品、金属材料。

（二）被评估单位简介

1. 企业简况

企业名称：张家界旅游众创科技有限责任公司

注册地址：张家界市永定区永定大道东路 2 号

企业性质：有限责任公司

注册资本：人民币伍佰万元整

法定代表人：向秀

成立日期：2016 年 5 月 17 日

经营期限：长期

统一信用代码：91430800MA4L4CXC6W

经营范围：互联网信息技术及软硬件产品开发；旅游咨询、餐饮管理、会务服务、公关活动策划；网上提供旅游服务；旅游商品销售；教育培训；赛事活动策划；企业管理、企业营销、计算机技术咨询服务；土特产网上销售；农副产品网上销售；预包装食品销售、散装食品销售、其他类食品销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2. 股权结构及变更情况

张家界旅游众创科技有限责任公司由张家界旅游集团股份有限公司、江苏马上游科技股份有限公司、夏雪玲于 2016 年 5 月 17 日发起成立，公司注册资本为人民币 500 万元。截至 2017 年 5 月 31 日，公司实收资本为人民币 300 万元。具体公司股权结构如下表：

序号	股东名称	认缴注册资本 (万元)	占比%	实缴注册资本 (万元)	占比%
1	张家界旅游集团股份有限公司	237.50	47.50	150.00	50.00
2	江苏马上游科技股份有限公司	237.50	47.50	150.00	50.00
3	夏雪玲	25.00	5.00	0.00	0.00
合计		500.00	100.00	300.00	100.00

截止评估基准日 2017 年 05 月 31 日，公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴注册资本 (万元)	占比%	实缴注册资本 (万元)	占比%
1	张家界旅游集团股份有限公司	237.50	47.50	150.00	50.00
2	江苏马上游科技股份有限公司	237.50	47.50	150.00	50.00
3	夏雪玲	25.00	5.00	0.00	0.00
合计		500.00	100.00	300.00	100.00

3.产权和经营管理结构

公司设经理层，决策和控制公司的重大事项，另设综合管理部、创客开发部、市场推广部、运营服务部。

4.近年资产、财务和经营状况

被评估单位近年资产负债表如下：

金额单位：人民币万元

项目	2016 年	2017 年 1-5 月
流动资产	189.11	114.81
固定资产	11.26	10.11
其他非流动资产	11.09	14.00
资产总计	211.47	138.93
流动负债	44.73	36.19
非流动负债	0.00	0.00
负债合计	44.73	36.19
所有者权益	166.73	102.73

被评估单位近年利润表如下：

金额单位：人民币万元

项目	2016 年	2017 年 1-5 月
一、营业收入	3.95	0.00
减：营业成本	2.71	0.00
营业税金及附加	0.16	0.00
销售费用	12.92	1.12
管理费用	121.70	62.70
财务费用	-0.16	-0.04
资产减值损失	0.00	0.22
二、营业利润	-133.39	-64.00

项目	2016 年	2017 年 1-5 月
加：营业外收入	0.12	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00
三、利润总额	-133.27	-64.00
减：所得税费用	0.00	0.00
四、净利润	-133.27	-64.00

2016 年度及评估基准日会计报表均经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所审计，并出具了标准无保留审计意见天职业字[2017]14684 号报告。

5.被评估企业与委托人的关系

委托人张家界旅游集团股份有限公司为张家界旅游众创科技有限责任公司控股股东。

(三) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托人和法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

张家界旅游集团股份有限公司拟转让其持有的张家界旅游众创科技有限责任公司全部股权，为此需要对评估基准日时张家界旅游众创有限责任公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据，该经济行为已经《中共张家界旅游集团股份有限公司委员会党委会议纪要》通过。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

根据评估目的，评估对象为张家界旅游众创有限责任公司的股东全部权益价值。

(二)评估范围

1.评估范围内容

评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、长期待摊费用等，总资产账面值为 138.93 万元；负债包括流动负债，总负

债账面值为 36.19 万元；净资产账面值为 102.73 万元。

2.评估范围内主要资产情况

纳入评估范围的实物资产主要包括设备类资产，实物资产主要分布在张家界市永定区永定大道东路 2 号的张家界旅游众创科技有限责任公司的办公室内。

各类实物资产的特点如下：

设备类资产主要由机器设备和电子设备。

(1)机器设备

机器设备主要包括办公桌、办公椅、茶几、文件柜和沙发等。各设备的具体名称、规格型号、数量等情况详见后附评估明细表。机器设备主要于 2016 年购置。

(2)电子设备

电子设备主要是电脑，以上主要设备购置并启用于 2016 年间。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面值已经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所审计，并发表了无保留意见。

四、价值类型及其定义

综合考虑本次评估目的、评估对象所处的市场条件、评估对象的自身条件以及评估的假设前提，确定本报告评估结论的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本报告评估基准日是 2017 年 5 月 31 日。

该评估基准日由委托人确定。

六、评估依据

(一) 行为依据

1. 《中共张家界旅游集团股份有限公司委员会党委会议纪要》。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，现予公布，自2016年12月1日起施行）；

2. 《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；

3. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

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

5. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号)；

6. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、中华人民共和国财政部令第32号)；

7. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资发产权[2006]306号）；

8. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；

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

10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；

11. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号)；

12. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号)；

13. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；

14. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)；

15. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国

家税务总局令第50号)。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20号);
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20号);
3. 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);
4. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);
5. 《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号);
6. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
7. 《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);
8. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230号);
9. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号);
10. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号);
11. 《资产评估准则——利用专家工作》(中评协[2012]244号);
12. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
13. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);
14. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号)。

(四) 权属依据

1. 公司章程、基准日会计报表、营业执照等;
2. 相关业务合同或协议。

(五) 取价依据

1. 机械工业出版社《机电产品报价手册》(2017年);
2. 被评估企业近期与供货商签订的主要设备购置合同;
3. 评估基准日银行存贷款基准利率;
4. 被评估企业提供的历年财务报表、审计报告;
5. 被评估企业提供的生产经营、财务管理等相关资料;
6. 被评估企业提供的未来发展规划、投资计划等;
7. 评估人员市场调查获取的相关资料;
8. 其他相关资料。

(六) 其他参考依据

1. 被评估企业提供的资产评估申报明细表和有关资产调查表;

2. 《资产评估常用方法与参数手册》；
3. 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所出具的天职业字[2017]14684号审计报告；
4. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

《资产评估准则——企业价值》规定，注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：资产基础法。评估方法选择理由如下：

(1)在资本市场中评估基准日不存在足够数量的与被评估单位相同或相似的可比参考企业、也无法收集并获取在公开市场上相同或相似的交易案例，不适合采用市场法。

(2)被评估单位成立时间较短，且企业成立时经营的项目于评估基准日时已经停止经营，根据企业相关负责人及评估人员现场收集的资料情况，被评估单位目前正在申请营业项目，截止评估基准日尚未申

请成功，企业无法准确预测未来年度的经营收益和营业成本，故不适宜采用收益法评估；

(3)被评估单位各项资产、负债较易识别，不存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债，故适宜用资产基础法评估。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。各资产、负债的具体评估方法如下：

1. 流动资产

(1)货币资金

被评估企业货币资金的核算内容包括现金、银行存款。对于现金，评估人员通过对被评估企业评估现场工作日库存现金进行盘点，再根据评估基准日至盘点日的现金进出数倒推评估基准日现金数的方法进行核实；对于银行存款，评估人员将银行存款的账面数额与银行对账单进行了核对并根据余额调节表进行试算平衡，同时向银行函证进行核实。各科目经核实无误后，以经核实后的账面值确定评估值。

(2)应收款项(应收账款、其他应收款)

评估人员通过查阅相关账簿、凭证、业务合同，以及对大额款项进行函证等方法对应收款项进行核实，并借助于历史资料和现场调查核实的情况，具体分析债权数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等情况。采用个别认定与账龄分析相结合的方法预计风险损失后确定评估值，同时将评估基准日计提的应收账款坏账准备评估为零。

(3)预付账款

评估人员通过查阅相关账簿、凭证、业务合同，以及对大额款项进行函证等方法对预付款项进行核实，并借助于历史资料和现场调查核实的情况，具体分析预付账款发生时间和所对应的业务等。在此基础上，以今后可收回相应的资产或获得相应的权利计算确定评估值。

2. 机器设备

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，

采用成本法评估。

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

对于需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、安装工程费、建设工程前期及其他费用和资金成本等；对于不需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价和运杂费。设备重置全价计算公式如下：

需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费+安装工程费+资金成本

不需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费+资金成本

①购置价

对于大型关键设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

②运杂费

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。运杂费计算公式如下：

运杂费=设备购置价×运杂费率

③安装工程费

若合同价不包含安装、调试费用，根据决算资料及《资产评估常用方法与参数手册》中的安装调试费率确定安装调试费用，根据决算资料剔除其中非正常因素造成的不合理费用后，并参考相关文件规定，合理确定其费用，则：

设备安装调试费=设备购置价×安装调试费率

合同中若包含上述费用，则不再重复计算。

④前期及其他费用

建设工程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。

对于单台设备，不需要建设施工，且从订货到投入使用，时间较短，则不考虑前期及其他费用。

⑤资金成本

资金成本按照工程项目的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以设备购置价、运杂费、安装工程费、前期及其他费用等费用总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本=（设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用）×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

对于单台设备，不需要建设施工，且从订货到投入使用，时间较短则不考虑资金成本。

(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、技术状况的现场勘察了解，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)×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：

综合成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

(3)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

3. 长期待摊费用

长期待摊费用核算内容为办公楼装修费、工作服费、消防工程费等长期待摊费用。

评估人员调查了解了长期待摊费用发生的原因，查阅了长期待摊费用的记账凭证，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实长期待摊费用的真实性、完整性。

经核实长期待摊费用账、表、单相符。因此，对大部分长期待摊费用的评估，按审计审定数进行评估确定。

4. 负债

对于负债的评估，评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以核实后的账面值或企业实际应承担的负债确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2017 年 06 月 05 日至 2017 年 08 月 10 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估，主要评估程序实施过程和情况如下：

(一)接受委托

2017 年 06 月 05 日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二)前期准备

1. 拟定评估方案

针对本项目特点，为了保证评估质量，统一评估方法和参数，结合以往同类企业评估工作的经验和评估范围内不同类型企业资产的特点，拟定了《资产评估企业培训材料》、《资产评估操作方案》。

2. 组建评估团队

根据评估范围内的资产分布、所属行业和资产量，我公司根据评估计划组建了评估小组，分别配备了流动资产评估人员、机器设备评估人员。

3. 实施项目培训

(1) 对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对被评估单位相关人员进行培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2) 对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率,贯彻落实拟定的资产评估操作方案,我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

(三) 现场调查

评估人员于 2017 年 06 月 12 日至 2017 年 06 月 24 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实,对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

(1) 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上,按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等,对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报,同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2) 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料,了解纳入评估范围的具体资产的详细状况,然后仔细审查各类“资产评估申报表”,检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况,并根据经验及掌握的有关资料,检查“资产评估申报表”有无漏项等,同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

(3) 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况,评估人员在被评估单位相关人员的配合下,按照资产评估准则的相关规定,对各项资产进行了现场勘查,并针对不同的资产性质及特点,采取了不同的勘查方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果,并和被评估单位相关人员充分沟通,进一步完善“资产评估申报表”,以做到:账、表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的设备类等资产的产权证明文件资料

进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6)被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7)其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成评估报告草稿。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见，根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托人。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 一般假设

1. 假设评估基准日后被评估企业持续经营。
2. 假设评估基准日后被评估企业所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化。
3. 假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化。
4. 假设和被评估企业相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化。
5. 假设评估基准日后被评估企业的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务。
6. 假设被评估企业完全遵守所有相关的法律法规。
7. 假设评估基准日后无不可抗力对被评估企业造成重大不利影响。

(二) 特殊假设

1. 假设评估基准日后被评估企业采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。
2. 假设评估基准日后被评估企业在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致。
3. 根据企业提供的租赁合同，张家界旅游众创科技有限责任公司与张家界湘投阳光酒店有限公司签订的租赁合同，根据合同约定条款，张家界旅游众创科技有限责任公司在同等条件下有优先承租权，本次评估，假设张家界湘投阳光酒店有限公司在合同到期后在同等市场条件下继续租赁给张家界旅游众创科技有限责任公司使用。

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

十、评估结论

评估人员根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，对张家界旅游众创有限责任公司的股东全部权益价值进行了评估。本次评估采用的价值类型为市场价值，并选用资产基础法进行评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

张家界旅游众创科技有限责任公司评估基准日总资产账面价值为 138.93 万元，评估价值为 140.51 万元，增值额为 1.59 万元，增值率为 1.14%；总负债账面价值为 36.19 万元，评估价值为 36.19 万元，增值额为 0.00 万元，增值率为 0.00%；净资产账面价值为 102.73 万元，净资产评估价值为 104.32 万元，增值额为 1.59 万元，增值率为 1.55%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2017 5 31

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	114.81	115.03	0.22	0.19
非流动资产	2	24.12	25.48	1.36	5.66
长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	10.11	11.48	1.36	13.49
在建工程	6				
油气资产	7				
无形资产	8				
其中：土地使用权	9				
其他资产	10	14.00	14.00	0.00	0.00
资产总计	11	138.93	140.51	1.59	1.14
流动负债	12	36.19	36.19	0.00	0.00
非流动负债	13				
负债总计	14	36.19	36.19	0.00	0.00
净资产	15	102.73	104.32	1.59	1.55

张家界旅游众创有限责任公司的股东全部权益价值评估结果为 104.32 万元。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一) 本次评估基准日的会计报表已经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所进行专项审计，报告文号为出具的天职业字[2017]14684号审计报告审计报告，由天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所出具的该专项审计报告，构成本报告的重要备查文件。

(二) 根据企业提供的资料，被评估单位注册资本金为人民币 500 万元。截至 2017 年 5 月 31 日，公司实收资本为人民币 300 万元，尚有 200 万元注册资本金未缴纳。

(三) 根据《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，被评估企业和相关当事人应当提供评估对象法律权属等资料，并对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论可能产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(三) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四) 本评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用；

(五) 本评估报告经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。

(六) 本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2017 年 8 月 10 日。

法定代表人：权忠光

资产评估师：曹继亮

资产评估师：徐永健

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一七年八月十日

评估报告附件

附件一、经济行为文件；

附件二、被评估单位专项审计报告；

附件三、委托人和被评估单位法人营业执照复印件；

附件四、评估对象涉及的主要资产权属证明资料；

附件五、委托人和相关当事方的承诺函；

附件六、签字资产评估师的承诺函；

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复印件；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件十、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书复印件。

资产评估师承诺函

张家界旅游集团股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟转让其持有的张家界旅游众创科技有限责任公司全部股权事宜所涉及的张家界旅游众创科技有限责任公司的股东全部权益价值在 2017 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格；
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致；
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：曹继亮

资产评估师：徐永健

二〇一七年八月十日