

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

北京市第三中级人民法院  
执行(2019)京03执882号一案涉及韩铁持有  
北京九州风行旅游股份公司45.38%股权价值项目  
**资产评估报告**

中润京实评字2019-1-17号  
(共一册, 第一册)

北京中润京实资产评估有限公司

二〇一九年十月二十三日

## 目 录

声 明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	2
资产评估报告正文 .....	4
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人...	4
二、 评估目的 .....	6
三、 评估对象和评估范围 .....	7
四、 价值类型 .....	7
五、 评估基准日 .....	8
六、 评估依据 .....	8
七、 评估方法 .....	10
八、 评估程序实施过程和情况 .....	14
九、 评估假设 .....	17
十、 评估结论 .....	18
十一、 特别事项说明 .....	19
十二、 资产评估报告使用限制说明 .....	21
十三、 资产评估报告日 .....	21
资产评估报告附件 .....	23

北京中润京实资产评估有限公司

## 声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、本资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

六、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系，与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

## 北京市第三中级人民法院执行(2019)京03执882号一案

### 涉及韩铁持有北京九州风行旅游股份公司45.38%股权价值项目

#### 资产评估报告摘要

##### 重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

北京市第三中级人民法院：

北京中润京实资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对北京九州风行旅游股份公司45.38%股权在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：根据《北京市第三中级人民法院委托书》(2019)京03执882号，北京市第三中级人民法院在执行江苏紫金文化产业二期创业投资基金(有限合伙)与韩铁国内非涉外仲裁裁决一案，为此需要对评估基准日时北京九州风行旅游股份公司股东部分权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。  
北京中润京实资产评估有限公司

评估对象：北京九州风行旅游股份公司的股东部分权益价值。

评估范围：北京九州风行旅游股份公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、递延所得税资产等，总资产账面价值为46,777.08万元；负债包括流动负债，总负债账面价值为26,804.58万元；净资产账面价值为19,972.50万元。

评估基准日：2019年7月31日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

北京九州风行旅游股份公司评估基准日总资产账面价值为46,777.08万元，评估价值为46,828.97万元，增值额为51.89万元，增值率为0.11%；总负债账面价值为26,804.58万元，评估价值为26,804.58万元，评估无增减值变化；净资产账面价值为19,972.50万元，净资产评估价值为20,024.39元，增值额为51.89万元，增值率为0.26%。

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：2019年7月31日

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	45,646.48	45,646.48	-	-
非流动资产	2	1,130.60	1,182.49	51.89	4.59
其中：固定资产	3	73.24	125.14	51.90	70.86
递延所得税资产	4	1,057.35	1,057.35	-	-
资产总计	5	46,777.08	46,828.97	51.89	0.11
流动负债	6	26,804.58	26,804.58	-	-
非流动负债	7	-	-	-	-
负债总计	8	26,804.58	26,804.58	-	-
净资产（所有者权益）	9	19,972.50	20,024.39	51.89	0.26

根据上述分析，本资产评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：北京九州风行旅游股份公司的股东全部权益价值评估结果为20,024.39万元；韩铁持有北京九州风行旅游股份公司45.38%股权价值评估结果为9,087.07万元。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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

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

## 北京市第三中级人民法院执行(2019)京 03 执 882 号一案

### 涉及韩铁持有北京九州风行旅游股份公司 45.38%股权价值项目

## 资产评估报告正文

北京市第三中级人民法院:

北京中润京实资产评估有限公司接受贵单位的委托,按照法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观、公正的原则,采用资产基础法,按照必要的评估程序,对北京市第三中级人民法院执行(2019)京 03 执 882 号一案涉及的韩铁持有北京九州风行旅游股份公司 45.38%股权在 2019 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下:

### 一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为北京市第三中级人民法院,被评估单位为北京九州风行旅游股份公司,资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

#### (一) 委托人简介

名称:北京市第三中级人民法院

地址:北京市朝阳区来广营西路 81 号北京市第三中级人民法院执行一庭

#### (二) 被评估单位简介

##### 1. 公司简况

企业名称:北京九州风行旅游股份公司(以下简称:“九州风行”)

统一社会信用代码:91110105795109711C

住所:北京市朝阳区广渠东路 3 号 4 层 401

法定代表人：韩铁

注册资本：6200.00万人民币

企业性质：股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)

成立日期：2006年10月30日

经营范围：入境旅游业务；国内旅游业务；出境旅游业务；航空机票销售代理；会议服务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

## 2.评估基准日的资产、财务和经营状况

被评估单位评估基准日的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2019年7月31日
<b>一、流动资产合计</b>	<b>45,646.48</b>
货币资金	12,094.43
应付票据	499.79
应收账款	2,898.04
预付款项	18,042.00
其他应收款	12,112.22
<b>二、非流动资产合计</b>	<b>1,130.60</b>
固定资产	73.24
递延所得税资产	1,057.35
<b>三、资产总计</b>	<b>46,777.08</b>
<b>四、流动负债合计</b>	<b>26,804.58</b>
应付账款	5,936.94
预收款项	18,310.32
应付职工薪酬	105.69
应交税费	-586.19
其它应付款	3,037.81
<b>五、非流动负债</b>	<b>0.00</b>
<b>六、负债合计</b>	<b>26,804.58</b>
<b>七、净资产(所有者权益)</b>	<b>19,972.50</b>

被评估单位评估基准日的财务状况如下表:

金额单位:人民币万元

项目	2019年1-7月
一、营业总收入	76,628.73
二、营业总成本	79,647.02
其中:营业成本	77,091.38
税金及附加	0.45
销售费用	1,713.17
管理费用	738.11
财务费用	103.91
加:投资收益	75.17
其他收益	1.86
三、营业利润	-2,941.24
加:营业外收入	5.47
减:营业外支出	0.04
四、利润总额	-2,935.82
减:所得税费用	0.00
五、净利润	-2,935.82

被评估单位提供的评估基准日的财务报表未经审计。

### 3.委托人与被评估单位之间的关系

委托人北京市第三中级人民法院在执行江苏紫金文化产业二期创业投资基金(有限合伙)与韩铁国内非涉外仲裁裁决一案涉及韩铁持有北京九州风行旅游股份公司45.38%股权。

#### (三)资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用,不得被其他任何第三方使用或依赖。

## 二、评估目的

根据《北京市第三中级人民法院委托书》(2019)京03执882号,北京市第三中级人民法院在执行江苏紫金文化产业二期创业投资基金(有限合伙)与韩铁国内非涉外仲裁裁决一案,为此需要对评估基准日时北京九州风行旅游股份公司股东部分权益的市场价值进行评



估，为上述经济行为提供价值参考。

### 三、评估对象和评估范围

#### (一) 评估对象

评估对象是北京九州风行旅游股份公司的股东部分权益价值。

#### (二) 评估范围

评估范围是被评估单位的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括北京九州风行旅游股份公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、递延所得税资产等，总资产账面价值为46,777.08万元；负债包括流动负债，总负债账面价值为26,804.58万元；净资产账面价值为19,972.50万元。

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。

评估范围内主要资产的情况如下：

#### 1. 主要实物资产

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括车辆和电子设备，实物资产的类型及特点如下：

#### (1) 设备类资产

九州风行的设备类资产基本概况如下：

车辆主要包括：大众途锐小型越野客车，车辆权属清晰、年检正常，使用正常。

电子设备主要包括：打印机、电脑、空调、办公家具等

#### 2. 企业申报的表外资产情况

企业申报的纳入评估范围的资产均为表内资产。

#### 3. 引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

### 四、价值类型

根据评估目的，确定评估对象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 2019 年 7 月 31 日。

评估基准日的选取主要考虑该日期与评估目的预计实现的时间接近,可以保证评估结果有效服务于评估目的,尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大的影响。评估基准日是委托人确定的。

## 六、评估依据

### (一)经济行为依据

1.《北京市第三中级人民法院委托书》(2019)京 03 执 882 号。

### (二)法律法规依据

1.《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

2.《中华人民共和国公司法》(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修正);

3.《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令 62 号,2007 年 3 月 16 日);

4.《中华人民共和国合同法》(中华人民共和国第九届全国人民代表大会第二次会议于 1999 年 3 月 15 日通过,于 1999 年 10 月 1 日起施行);

5.《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第 86 号);

6.《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);

7.《中华人民共和国民事诉讼法》(2014 年 12 月 18 日由最高人民法院审判委员会第 1636 次会议通过,自 2015 年 2 月 4 日起施行,2017 年 6 月 27 日修正);

8.《中华人民共和国民法通则》(1986年4月12日由第六届全国人民代表大会第四次会议修订通过,1987年1月1日起施行,2009年8月27日修正);

9.《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定(法释〔2011〕21号)及实施有关问题的通知(法释〔2012〕30号)》;

10.《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释〔2018〕15号,自2018年9月1日起施行);

11.《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号);

12.《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第76号);

13.《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65号);

14.《关于调整增值税税率的通知》(财税第[2018]32号);

15.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税第[2016]36号);

16.其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

### (三)评估准则依据

1.《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);

2.《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);

3.《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36号);

4.《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35号);

5.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);

6.《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2017]34号);

7.《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2017]36号);

8.《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号);

9.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);

10.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);

11.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

### (四)权属依据

1.机动车行驶证;

- 2.重要资产购置合同或凭证;
- 3.其他与企业资产的取得、使用等有关合同、法律文件及其他资料。

#### (五)取价依据

- 1.《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,自2013年5月1日起施行);
- 2.评估基准日银行外汇汇率;
- 3.《机电产品报价手册》(2018年);
- 4.企业提供的以前年度的财务报表;
- 5.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 6.与此次资产评估有关的其他资料。

#### (六)其他参考依据

- 1.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
- 2.北京中润京实资产评估有限公司信息库。

### 七、评估方法

收益法,是指将评估对象预期收益资本化或者折现,确定其价值的评估方法。

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,确定其价值的评估方法。

资产基础法,是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础,评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值,确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定,执行企业价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性,选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的,资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本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:

收益法：因为九州风行近两年及评估基准日财务数据为亏损状态，企业持续经营能力及未来收益预测具有很大的不确定性，因此，收益法不适用于本次评估。

市场法：采用市场法的前提条件是存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。由于我国非上市公司的产权交易市场发育不尽完全，类似交易的可比案例来源较少；上市公司中该类公司在经营方向、资产规模、经营规模等多个因素方面与被评估单位可以匹配一致的个体较少，选用一般案例进行修正时修正幅度过大，使参考案例对本项目的价值导向失真，不能满足市场法评估条件，因此，市场法不适用于本次评估。

资产基础法：资产基础法从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。本次评估可收集到评估基准日被评估企业各项资产和负债的详细资料，因此本次采用资产基础法进行评估。

#### (一)资产基础法

##### 1.流动资产

(1)货币资金，包括现金、银行存款和其他货币资金，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。其中外币按评估基准日人民银行公布外币中间价折算为人民币确定其价值。

(2)应收票据，评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅核对票据票面金额、发生时间、业务内容及票面利率等与账务记录的一致性，以证实应收票据的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。经核实应收票据真实，金额准确，无未计利息，以核实后账面值为评估值。

(3)应收账款、其他应收款，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、

欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿依据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

评估人员向被评估单位调查了解了产品销售信用政策、客户构成及资信情况、历史年度应收账款的回收情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的应收账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定评估值，同时将评估基准日计提的应收账款坏账准备评估为零。具体评估方法如下：

1)对充分证据表明全额损失的应收款项评估为零；

2)对充分证据表明可以全额回收的应收款项以账面余额作为评估值；

3)对可能有部分不能回收或有回收风险的应收款项，采用应收款项账龄分析法确定坏账损失比例，从而预计应收款项可收回金额。预计应收款项坏账损失比例的原则如下：

①账龄在1年以内的应收款项按0%计取；

②账龄在一至二年的应收款项按其账面余额的10%计取；

③账龄在二至三年的应收款项按其账面余额的30%计取；

④账龄在三至四年的应收款项按其账面余额的50%计取；

⑤账龄在四至五年的应收款项按其账面余额的80%计取；

⑥账龄在五以上的应收款项按其账面余额的100%计取。

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

## 2.机器设备

根据企业提供的机器设备明细清单进行核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权

属予以确认。在此基础上,组织专业工程技术人员对主要设备进行必要的现场勘察和核实。

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,部分采用市场法评估。

#### (1)成本法

成本法计算公式如下:

评估值=重置成本×综合成新率

##### ①重置成本的确定

##### 运输车辆重置成本的确定

根据当地汽车销售信息等近期车辆市场价格资料,确定运输车辆的现行含税购置价,在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、牌照费及其他相关费用,确定其重置成本。

重置成本=购置价+车辆购置税+牌照费及其他相关费用-可抵扣的增值税

##### 电子及其他设备重置成本的确定

对于电子及其他设备,以市场购置价确定重置成本。

重置成本=设备购置价-设备购置价中可抵扣的增值税

##### ②综合成新率的确定

A.对于车辆,参考国家颁布的车辆强制报废标准,以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率,然后结合现场勘察情况进行调整,其公式为:

里程成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程×100%

年限成新率=(理论使用年限-已使用年限)/理论使用年限×100%

综合成新率=理论成新率×调整系数

北京中润京实资产评估有限公司

B.对于电子设备,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=重置成本×综合成新率

### 3.递延所得税资产

评估范围的递延所得税资产是企业核算资产或负债、以及未作为资产和负债确认，但按照税法规定可以确定其计税基础的项目，在后续计量过程中因企业会计准则规定，产生的账面价值与其计税基础的可抵扣暂时性差异，对企业未来所得税造成的影响。

### 4.负债

关于流动负债中应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款的评估，我们根据企业提供的各项目明细表，以经过审查核实后的账面值作为其评估值，对于各类负债中，经核实并非实际承担的负债项目，按零值计算。

## 八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2019年8月5日至2019年10月23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

2019年8月5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、义务等达成一致，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

针对本项目资产量大、独立核算单位多、地域分布广、参与人员多等特点，为了保证评估质量，统一评估方法和参数，结合以往从事同类评估项目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3个评估小组，分别为中心组以及2个资产评估小组。根据资产的性质不同，每组分别配备了相应的专业人员。

#### 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2019年8月6日至2019年8月10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“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等,对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报,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明细表

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“资产评估明细表”,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“资产评估明细表”有无漏项等,同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”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明细表

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“资产评估明细表”,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车辆、设备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,进行了必要的调查。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,从委托方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,撰写并形成初步资产评估报告。

## (六)内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后,与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通,根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

## 九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下:

### (一)一般假设

1.交易假设:假定所有待评估资产已经处在交易过程中,评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2.公开市场假设:公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件,是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场,在这个市场上,买方和卖方的地位平等,都有获取足够市场信息的机会和时间,买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3.资产持续使用假设:持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态,其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下,没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件,其评估结论的使用范围受到限制。

4.企业持续经营假设:假设被评估单位未来收益期经营业务范围不发生重大变动,以评估基准日存在的状态持续经营。

### (二)特殊假设

1.本次评估假设评估基准日外部经济环境不变,国家现行的宏观经济不发生重大变化。

2.企业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。

3.本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提,有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

4.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

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

6.假设被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

### (三) 评估限制条件

1.本评估结论是依据本次评估目的,以持续经营和公开市场假设前提而估算的评估对象的市场价值,没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响,也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

2.资产评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确,我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

3.资产评估报告在报告前文明确的评估目的下,仅供委托人和报告所明确的其他使用人使用,资产评估报告的所有权归委托人所有。但按法律和法规规定提供评估管理机构或有关主管部门的除外。

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

## 十、评估结论

我们根据有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则,本着独立、公正、科学、客观的原则,履行了资产评估法定的和必要的程序,本次评估采用资产基础法,对北京九州风行旅游股份公司的股东部分权益价值进行评估,并对评估对象实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算,得出如下结论:

北京九州风行旅游股份公司评估基准日总资产账面价值为46,777.08万元,评估价值为46,828.97万元,增值额为51.89万元,增值率为0.11%;总负债账面价值为26,804.58万元,评估价值为

26,804.58 万元，评估无增减值变化；净资产账面价值为 19,972.50 万元，净资产评估价值为 20,024.39 元，增值额为 51.89 万元，增值率为 0.26%。

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：2019年7月31日

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	45,646.48	45,646.48	-	-
非流动资产	2	1,130.60	1,182.49	51.89	4.59
其中：固定资产	3	73.24	125.14	51.90	70.86
递延所得税资产	4	1,057.35	1,057.35	-	-
资产总计	5	46,777.08	46,828.97	51.89	0.11
流动负债	6	26,804.58	26,804.58	-	-
非流动负债	7	-	-	-	-
负债总计	8	26,804.58	26,804.58	-	-
净资产（所有者权益）	9	19,972.50	20,024.39	51.89	0.26

根据上述分析，本资产评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：北京九州风行旅游股份公司的股东全部权益价值评估结果为 20,024.39 万元；韩铁持有北京九州风行旅游股份公司 45.38% 股权价值评估结果为 9,087.07 万元。

本报告结论没有考虑流动性对评估对象价值的影响，也未考虑控股股权可能产生的溢价以及少数股权可能产生的折价因素。

## 十一、特别事项说明

资产评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

### (一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

未发现被评估单位权属资料不完整情形。对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履

行评估程序，仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

## (二)未决事项、法律纠纷等不确定因素

本评估结论是反映评估对象在本次评估目的和评估假设前提下，根据公开市场原则确定的市场价值，没有考虑特殊交易、国家宏观经济政策发生不可预见的重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响，也没有考虑将来可能承担的抵押、质押担保和诉讼事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结论一般会失效。

## (三)重大期后事项

截至资产评估报告形成日，委托人和被评估单位未提供企业发生的重大期后事项的相关信息，资产评估机构和资产评估师及评估专业人员也未发现其他需要特别说明的重大期后事项。

(四)评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次评估中，评估师未对各种设备类资产的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。通过与同类设备资产单位价值的对比认为隐蔽工程是否做技术检测对评估结论影响不大。

(五)评估人员对委估范围内的资产产权进行了必要的核实工作，对所发现的资产产权存在的问题给予尽可能的充分披露，但资产评估报告是对评估对象发表专业估值意见，不具有产权证明的法律属性，因此，本报告不能作为产权证明文件。

(六)本报告评估结论未考虑股权比例的大小和股权结构等因素可能产生的溢价或折价对评估结论的影响。

(七)评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，资产评估报告使用者应重新委托评估。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

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

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

(三)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

(四)资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证；

(五)本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用；

(六)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产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、资产评估报告日

本资产评估报告日为2019年10月23日。

(此页无正文)

资产评估师:



资产评估师:



北京中润京实资产评估有限公司

二〇一九年十月二十二日





## 资产评估报告附件

- 附件一、被评估单位营业执照；
- 附件二、被评估单位财务报表；
- 附件三、法院委托书；
- 附件四、签名资产评估师的承诺函；
- 附件五、资产评估机构备案文件复印件；
- 附件六、评估机构营业执照副本复印件；
- 附件七、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
- 附件八、资产评估汇总表或明细表。