

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

惠州中南锦鑫置业有限公司
拟股权转让所涉及的惠州路劲汇通文化旅游产业发
展有限公司的股东全部权益价值
资产评估报告

信资评报字[2020]第 40007 号



上海立信资产评估有限公司

2020年2月24日

目 录

声明	- 1 -
资产评估报告摘要	- 2 -
资产评估报告正文	- 5 -
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况	- 5 -
二、评估目的	- 8 -
三、评估对象和评估范围	- 9 -
四、价值类型	- 10 -
五、评估基准日	- 10 -
六、评估依据	- 11 -
七、评估方法	- 12 -
八、评估程序实施过程和情况	- 16 -
九、评估假设	- 17 -
十、评估结论	- 17 -
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	- 22 -
附件	- 24 -

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) 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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三) 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本资产评估报告的使用人。

(四) 本资产评估机构及其资产评估专业人员提示本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评估对象可实现价格的保证。

(五) 本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

(六) 本资产评估机构及其资产评估专业人员按委托人指定的评估对象和范围进行了评估，委估资产和负债的详细清单由委托人和被评估单位提供，并经其签章确认。我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们敬请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

(七) 本资产评估机构及其资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象在过去、现时和将来都没有利益关系；与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

(八) 资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

(九) 本资产评估机构及其资产评估专业人员对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了

合理地正确使用本评估报告，我们敬请资产评估报告使用人应当密切关注本报告的“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”。

(十) 本资产评估机构及其资产评估专业人员执行本项资产评估业务的目的是对委估资产所具有的价值进行分析估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们敬请报告使用者注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是委估资产在市场上可实现价格的保证。

(十一) 本资产评估机构及其资产评估专业人员对房屋建筑物和机器设备等实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

(十二) 本资产评估报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

惠州中南锦鑫置业有限公司

拟股权转让

所涉及的惠州路劲汇通文化旅游产业发展有限公司的股东全部权

益价值资产评估报告

摘要

信资评报字[2020]第 40007 号

以下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。

本公司—上海立信资产评估有限公司接受惠州熙锦投资咨询有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对惠州中南锦鑫置业有限公司拟实施股权转让而涉及的惠州路劲汇通文化旅游产业发展有限公司（以下简称：“惠州路劲汇通”）的股东全部权益价值在 2019 年 12 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：

评估对象：惠州路劲汇通的股东全部权益价值。

评估范围：惠州路劲汇通的全部资产和负债。根据惠州路劲汇通在 2019 年 12 月 31 日的资产负债表，总资产账面值为 2,724.37 万元，负债账面值为 200.06 万元，净资产账面值为 2,524.31 万元。

评估基准日：2019 年 12 月 31 日

评估目的：股权转让

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：经评估，惠州路劲汇通在评估基准日的股东全部权益价值为人民币 2,530.31 万元，大写人民币贰仟伍佰叁拾万零叁仟壹佰元。

评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	2,700.85	2,700.85		
非流动资产	23.52	29.51	5.99	25.47
固定资产净额	19.60	25.59	5.99	30.56
长期待摊费用	3.92	3.92		
资产总计	2,724.37	2,730.36	5.99	0.22
流动负债	200.06	200.06		
负债总计	200.06	200.06		
净资产（所有者权益）	2,524.31	2,530.31	6.00	0.24

评估结论使用有效期：本评估结论的使用有效期为一年，即自 2019 年 12 月 31 日至 2020 年 12 月 30 日有效。

对评估结论产生影响的重大假设前提和特别事项：

为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本报告中的“资产评估报告声明”、“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”及其对评估结论的影响。

除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构和签字资产评估师书面许可，本报告摘要不得被摘抄、引用或披露于任何公开的媒体。

惠州中南锦鑫置业有限公司

拟股权转让

所涉及的惠州路劲汇通文化旅游产业发展有限公司的股东全部权

益价值资产评估报告

正文

信资评报字[2020]第 40007 号

惠州熙锦投资咨询有限公司：

本公司—上海立信资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对惠州中南锦鑫置业有限公司拟实施股权转让而涉及的惠州路劲汇通文化旅游产业发展有限公司（以下简称：“惠州路劲汇通”）的股东全部权益价值在 2019 年 12 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

企业名称：惠州熙锦投资咨询有限公司

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：惠州市惠阳区淡水街道背潘屋村永兴路 108 号

注册资本：人民币 1000 万元

法定代表人：王晓明

成立日期：2020 年 1 月 19 日

营业期限：长期

经营范围：社会经济咨询；投资咨询；房地产项目投资；房地产信息咨询；企业管理服务咨询。（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

1. 企业注册登记信息

企业名称：惠州路劲汇通文化旅游产业发展有限公司

住所：惠州市惠阳区淡水尧岗下刘屋别样城二期 23 号楼 1 层 06 号铺

注册资本：5000 万元整

法定代表人：王晓明

企业性质：其他有限责任公司

成立日期：2016 年 11 月 4 日 2019 年 7 月 26 日

营业期限：2016 年 11 月 4 日至无限

经营业务范围：旅游文化项目投资；企业管理；经济信息咨询；文化艺术交流（不含营业性演出）；房地产开发；物业管理；酒店管理；自有房产租赁。（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. 企业历史沿革

委估单位成立于 2016 年 11 月 4 日，公司注册资本为人民币 5000 万元，截止评估基准日股东为惠州中南锦鑫置业有限公司和伟光汇通文化旅游投资有限公司。其中：惠州中南锦鑫置业有限公司出资 4850 万元，占总注册资本 97%；伟光汇通文化旅游投资有限公司出资 150 万元，占总注册资本 3%。

3. 近年来企业的资产、负债、财务状况和经营业绩

金额单位：人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
总资产	4,666.96	2,680.77	2,724.36
负债	-19.82	510.13	200.06
净资产	4,686.78	2,170.63	2,524.31

公司评估基准日的经营状况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2017年1-12月	2018年1-12月	2019年1-12月
一、营业收入			
减：营业成本	313.29		
税金及附加	0.07	0.07	
销售费用	8.57	9.56	0.35
管理费用	305.09	508.73	58.81
财务费用	-0.43	-0.79	-0.07
资产减值损失		1,997.89	97.31
加：公允价值变动收益			
投资收益			
二、营业利润	-313.29	-2,515.47	-156.40
加：营业外收入		0.40	510.08
减：营业外支出		1.08	
三、利润总额	-313.29	-2,516.25	353.67
减：所得税费			
四、净利润	-313.29	-2,516.25	353.67
归属母公司净收益			

注：以上 2017 年财务数据摘自企业会计报表；2018 和 2019 年财务数据摘自企业审计报告，审计单位为立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见的（文号：信会师报字[2020]第 ZA50010 号）审计报告。

4. 企业经营场所情况介绍

委估单位办公地房屋建筑物位于惠州市惠阳区淡水尧岗下刘屋别样城二期 23 号楼 1 层 06 号铺，系向林经忠租赁取得。

5. 企业概况

委估单位成立于 2016 年 11 月 4 日，注册资本金 5000 万元人民币，注册地为惠州市惠阳区。被评估单位是负责文化旅游项目投资的公司，目前已与广东省惠州市惠阳区桥背村委会嶂下村民小组龙尾、山子顶等队签署相关协议。

6. 执行的主要会计政策

惠州路劲汇通执行《企业会计准则—基本准则》，税务机关隶属于惠阳区国税局，为增值税一般纳税人。惠州路劲汇通主要税项及税率见下表列

示：

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	9%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税及缴费水计缴	7%
教育费附加	实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴	5%

（三）委托人与被评估单位的关系

本评估项目的委托人惠州熙锦投资咨询有限公司是被评估单位惠州路劲汇通的拟收购方。

（四）其他评估报告使用者

除与该经济行为相关的法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，无其他评估报告使用者。

除非国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人共同确认的机构或个人均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、评估目的

本项评估的目的是股权转让。

根据评估委托合同，惠州熙锦投资咨询有限公司拟受让惠州中南锦鑫置业有限公司持有惠州路劲汇通文化旅游产业发展有限公司 97% 股权，本次评估由惠州熙锦投资咨询有限公司委托上海立信资产评估有限公司对该经济行为涉及的惠州路劲汇通股东全部权益价值进行评估，为实现本评估项目提供价值参考依据。

已取得的经济行为文件：

评估委托合同。

三、评估对象和评估范围

本次评估的对象为惠州路劲汇通的股东全部权益价值。评估范围为惠州路劲汇通的全部资产和负债。根据惠州路劲汇通在 2019 年 12 月 31 日的资产负债表，总资产账面值为 2,724.37 万元，负债账面值为 200.06 万元，净资产账面值为 2,524.31 万元。具体为：

1. 评估对象和范围

企业申报的表内资产及负债对应的会计报表经审计，其具体类型和账面金额如下：

截止日期：2019 年 12 月 31 日

金额单位：人民币元

项 目	账面金额（元）
流动资产	27,008,515.91
货币资金	1,452,876.23
其他应收款	24,527,671.65
存货	837,493.62
其他流动资产	190,474.41
非流动资产	235,104.63
固定资产	195,950.71
长期待摊费用	39,153.92
资产总额	27,243,620.54
流动负债	2,000,552.00
其他应付款	2,000,552.00
负债总额	2,000,552.00
净资产	25,243,068.54

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，且上述财务数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见的（文号：信会师报字[2020]第 ZA50010 号）审计报告。

2. 企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，申报范围内无表外资产。

3. 评估范围中的主要资产情况

委估单位货币资金账面金额 1,452,876.23 元，仅 1 项，为银行存款。系账号为 2008023309200855287 中国工商银行惠州市惠阳支行存款。

其他应收款账面原值 45,479,755.59 元，坏账准备 20,952,083.94 元，账面净值 24,527,671.65 元，其他应收款共有明细户 13 笔。主要为往来款、保

证金、押金等。

委估单位存货账面金额 837,493.62 元，主要为委估单位计划开展项目的前期成本。

委估单位主要从事负责文化旅游项目投资运营，目前已与广东省惠州市惠阳区桥背村委会嶂下村民小组龙尾、山子顶等队签署相关协议。

其他应付款账面值 2,000,552.00 元，共 2 笔，主要包括往来款。

4. 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告。

除上述纳入评估范围的资产、负债外，惠州路劲汇通承诺无其他应纳入评估范围的账外资产及负债，上述委托评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

四、价值类型

本报告评估结论的价值类型为委估资产的市场价值。

所谓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。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2019 年 12 月 31 日。

确定评估基准日的理由为：

月末会计报表完整准确，便于资产清查；

尽可能接近评估目的的实现日期。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

六、评估依据

（一）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》(2018年10月26日第13届全国人大常委会第六次会议修正);
3. 财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》;
4. 其他有关法规和规定。

（二）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——资产评估报告》(中评协[2018]35号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36号);
5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37号);
6. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38号);
7. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
9. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
11. 财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资

产评估指导意见。

(三) 行为依据

评估委托合同。

(四) 产权依据

1. 营业执照;
2. 章程;
3. 惠州市惠阳区河背片区古城文化旅游产业综合开发项目合作备忘录;
4. 惠阳河背古镇项目合作开发协议书及补充协议;
5. 合作开发协议—龙尾队;
6. 合作开发协议—山子顶队--L11-L12-L13 地块;
7. 其他产权证明资料。

(五) 取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社;
2. 评估基准日近期的《慧聪商情》;
3. 中国人民银行公布的存贷款利率、长期国债利率、汇率等;
4. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件;
5. 立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的专项审计报告;
6. 公司提供的部分合同、协议等;
7. 评估人员现场勘察记录;
8. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法有三种,即市场法、收益法和资产基础法。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格,经过直接比较或类比分析以估测资产价值的一种评估方法。能够采用市场法评估的基

本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

资产基础法，这一方法的本质是以企业的资产负债表为基础，对委估企业所有可辨认的资产和负债逐一按其公允价值评估后代数累加求得总值，并认为累加得出的总值就是企业整体的市场价值。正确运用资产基础法评估企业价值的关键首先在于对每一可辨认的资产和负债以其对企业整体价值的贡献给出合理的评估值。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，它们的独立存在说明不同的方法之间存在着差异。三种方法所评估的对象并不完全相同，三种方法所得到的结果也不会相同。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等等诸多因素，并且还受制于人们的价值观。

本项评估为企业整体价值评估，由于目前国内类似企业股权交易案例较少，或虽有案例但相关交易背景信息、可比因素信息等难以收集，可比因素对于企业价值的影响难以量化；同时在资本市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围与盈利能力等方面相类似的可比公司信息，因此本项评估不适用市场法。

本次被评估单位系 2016 年 11 月成立，成立至今无任何业务往来，无业务收入，惠州路劲汇通主要负责文化旅游项目投资运营，目前已与广东省惠州市惠阳区桥背村委会嶂下村民小组龙尾、山子顶等队签署相关协议，于评估基准日和评估清查时，无投资运营项目，未来收益状况存在较多不确定性。故本次评估不适用收益法进行评估。

资本市场的大量案例证明了在一定条件下，在一定的范围内，以各项资产加总扣减负债的结果作为企业的交易价值是被市场所接受的。因此本次评估适用资产基础法。

◆ 资产基础法有关各科目评估方法的简介

（一）流动资产的评估

流动资产是指企业在生产经营活动中，在一年或超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产。

评估中根据不同流动资产的特性，选用不同的评估方法评估。本次委估的流动资产为货币资金、其他应收款、存货等。

1. 货币资金的评估

货币资金为银行存款。货币资金通常按调整后经核实的账面价值作为评估值。对银行存款查阅银行存款对账单、银行存款余额调节表，并对企业银行存款账户进行函证后，按核实调整后的账面值作为评估值。

2. 其他应收款的评估

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于各种预付款，则根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

在核实无误的基础上，根据每笔款项收回的可能性确定评估值。评估人员借助于历史资料 and 目前调查情况，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。对于有充分理由相信全部能收回的，按核实后的账面值评估；符合有关财务核算规定应予核销的、包括应计入损益的费用支出，或有明显迹象表明无法收回的，按零值评估。

（二）存货的评估

1、评估方法的选择

本次委估开发成本为企业支付的前期工程费（勘测设计费和工程设计费），考虑到企业属于房地产开发企业，管理制度完善，财务系统健全，各项成本入账及时，因此可采用成本法进行评估。同时该项目采用政府、村、企业合作开发的模式，目前仅处于前期规划，合作协议谈判阶段，于评估基准日和评估清查时，未来相关的建设指标、建设成本、收益等均无法确定，故无法采用假设开发法进行评估。综合以上因素，本次仅采用成本法进行评估。

成本法评估公式如下：

开发成本价值=前期工程费+资金成本+开发利润

2、评估思路

（1）前期工程费

对于企业实际支付的各项工程费用，在核实支付情况并分析其合理性的基础上，予以评估确认。

（2）资金成本

企业仅支付了前期工程费（勘测设计费和工程设计费），本次不考虑资金成本。

（3）开发利润

企业仅支付了前期工程费（勘测设计费和工程设计费），本次不考虑开发利润。

3、土地增值税及企业所得税的测算

由于委估项目为企业与当地地区政府、合作企业、村共同合作开发的项目，不涉及产权转移，故不需缴纳土地增值税；企业所得税参照税法测算过程确定。

（三）负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确认。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

八、评估程序实施过程和情况

我们按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

1. 接受委托，签订资产评估委托合同

2020年1月下旬，本公司评估人员开始与委托人接洽，在了解了评估目的及委估资产范围后与委托人正式签订了资产评估委托合同。

2. 前期准备，组织培训材料拟定相关计划

公司安排适合的项目人员组成项目小组，项目小组在项目经理带领下初步制定资产评估工作计划，并完成前期准备工作。

(1) 准备培训材料及拟定评估方案；

(2) 组建评估队伍及工作组织方案；

(3) 根据需要开展项目团队培训。

3. 收集资料，由被评估单位提供委估资产明细表及相关财务数据

评估工作开展以后，由被评估单位提出了委估资产的全部清单和有关的会计凭证。我们对企业负责人进行访谈，听取了资产占有单位有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍。根据评估目的、评估范围及对象，确定评估基准日，进一步修改评估方案和计划。

4. 对委估资产进行清查核实

2020年1月20日本公司评估人员随同被评估单位相关人员至委估资产所在地对委估资产进行了实地勘察和清查核实，现场工作时间2天。

期间按企业提供的资产清查评估明细表，根据填报的内容，对实物资产状况进行察看、记录、核对，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况。

5. 评定估算

根据对委估资产的清查核实情况、委估资产的具体内容和所收集到的有关资料，分析、选择适用的评估方法，并开展逐项市场调研、询价工作。按所确定的方法对委估资产的现行价值进行评定估算。

6. 编制和提交评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，评估报告经公司内部三级审核后，在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，将评估结果与委托人（被评估单位）进行必要沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告。

九、评估假设

1. 持续使用假设

即假定惠州路劲汇通委估的资产在评估目的实现后，仍将按照原来的使用目的、使用方式，持续地使用下去，继续生产原有产品或类似产品。

2. 交易假设

任何资产的价值来源均离不开交易。不论委估资产在与评估目的相关的经济行为中是否涉及交易，我们均假定评估对象处于交易过程中，评估基准日前后，评估对象的产权主体将发生变动。

3. 宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观经济环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

4. 不考虑通货膨胀对评估结果的影响。

5. 利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化。

十、评估结论

（一）评估结论

经资产基础法评估，惠州路劲汇通在评估基准日 2019 年 12 月 31 日的股东全部权益价值评估值为人民币 2,530.31 万元，增值额 6.00 万元，增值率 0.24%。

评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	2,700.85	2,700.85		
非流动资产	23.52	29.51	5.99	25.47
固定资产净额	19.60	25.59	5.99	30.56
长期待摊费用	3.92	3.92		
资产总计	2,724.37	2,730.36	5.99	0.22
流动负债	200.06	200.06		
负债总计	200.06	200.06		
净资产（所有者权益）	2,524.31	2,530.31	6.00	0.24

主要资产增值原因分析如下：

本次净资产评估增值 6.00 万元，增值率 0.24%。增值原因：

委估单位固定资产账面值 19.60 万元，评估值 25.59 万元，增值 5.99 万元，增值率 30.56%。增值的主要原因是企业固定资产折旧计提较快所致。

（二）关于评估结论的其他考虑因素

本次评估结论仅对股东全部权益价值发表意见。

鉴于市场资料的局限性，本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

（三）评估结论有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2019 年 12 月 31 日至 2020 年 12 月 30 日有效。

超过评估结论使用有效期不得使用本评估报告结论。

十一、特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托人与被评估单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

委托人已按要求提供评估所需的其他关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托人与被评估单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次资产评估不存在利用专家工作及相关报告的情况。

（五）重大期后事项

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，我们未发现被评估单位发生了对评估结论产生重大影响的事项，委托人与被评估单位亦未通过有效方式明确告知存在重大期后事项。

（六）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

本次资产评估不存在评估程序受限的有关情况。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

企业未申报担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次资产评估对应的经济行为中，我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

（九）其他需要说明的事项

1. 评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。由于所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，资产的交割日与评估基准日相差不大时，交易价格不会受到实质性的影响。

2. 本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的委估资产的市场价值，没有考虑业已存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

3. 当上述条件以及评估中遵循的持续使用原则等其他情况发生变化时，评估结果将会失效。

4. 本报告仅为委托人用于本报告载明的股权转让服务。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

5. 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根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6. 本资产评估机构及其资产评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，但是我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

7. 本报告对被评资产所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求资产占有单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由资产占有单位的上级

财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

8. 委估单位主要从事负责文化旅游项目投资运营，项目正处于前期阶段，该项目采用政府、村、企业合作开发的模式；本次评估未考虑合作协议发生变化及留用地开发相关流程不被通过存在的风险。

9. 以上特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用人应当予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本资产评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托人均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

2. 资产评估报告的使用范围：

(1) 委托人；

(2) 资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人；

(3) 其他国家法律法规规定的资产评估报告使用对象。

3. 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。

4. 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。

5. 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评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为 2020 年 2 月 24 日。

(本页系信资评报字[2020]第 40007 号的报告签署页)

上海立信资产评估有限公司

法定代表人：杨伟曦

资产评估师：沃兆寅

资产评估师：陈欣然

2020 年 2 月 24 日

联系地址：上海市浦东新区沈家弄路 738 号 8 楼

邮政编码：200135

电话：总机 86-21-68877288

传真：86-21-68877020

公司电子邮箱：lixin@lixin.cn

公司网址：www.lixin.cn

附件

(除特别注明的以外, 以下均为复印件)

- 一、评估委托合同
- 二、被评估单位审计报告
- 三、委托人法人营业执照
- 四、被评估单位法人营业执照
- 五、委托人和相关当事人承诺函(原件)
- 六、资产评估机构及资产评估师承诺函(原件)
- 七、上海立信资产评估有限公司法人营业执照副本和资格证明文件
- 八、资产评估师资格证明文件
- 九、资产评估汇总表或者明细表