

本报告依据中国资产评估准则编制

湖北三峡旅游集团股份有限公司
拟股权转让涉及的湖北天元供应链
有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

鄂华审资评字（2023）156号

湖北华审资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二三年十月十六日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4242020004202300182
合同编号:	2023-157
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	鄂华审资评字(2023)156号
报告名称:	湖北三峡旅游集团股份有限公司拟股权转让涉及的湖北天元供应链有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	25,250,023.16元
评估报告日:	2023年10月16日
评估机构名称:	湖北华审资产评估土地房地产估价有限公司
签名人员:	张亚鹏 (资产评估师) 会员编号: 42180047 周梦媛 (资产评估师) 会员编号: 42190053
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2023年10月25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	4
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程 and 情况	17
九、评估假设	18
十、评估结论	20
十一、特别事项说明	21
十二、资产评估报告使用限制说明	23
十三、资产评估报告日	24
资产评估报告附件	25
附件一：资产评估结果汇总表	26
附件二：其他与资产评估有关的文件	27

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、行政法规规定和本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和使用评估结论，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。

三、评估对象涉及的资产清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或者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。

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

五、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。

六、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；我们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。

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。

湖北三峡旅游集团股份有限公司拟股权转让涉及的湖北天元供应链有限公司股东全部权益价值资产评估报告

摘要

重要提示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本资产评估业务的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

湖北华审资产评估土地房地产估价有限公司接受湖北三峡旅游集团股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，对湖北三峡旅游集团股份有限公司拟股权转让涉及的湖北天元供应链有限公司股东全部权益价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：为湖北三峡旅游集团股份有限公司转让湖北天元供应链有限公司股权提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：评估对象是湖北天元供应链有限公司股东全部权益价值，评估范围是湖北天元供应链有限公司申报的并经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至2023年7月31日的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2023年7月31日。

五、评估方法：资产基础法、收益法。

六、评估结论及其使用有效期：经评估，在持续经营前提下，湖北天元供应链有限公司股东全部权益价值在评估基准日2023年7月31日的评估价值为2,525.00万元（大

写金额：人民币贰仟伍佰贰拾伍万元整）。

本评估结论使用有效期为一年，即从评估基准日 2023 年 7 月 31 日起到 2024 年 7 月 30 日止的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新进行评估。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

七、特别事项说明

本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注以下事项：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）本次评估结论未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估对象价值的影响。

（四）本资产评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，且只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。

湖北三峡旅游集团股份有限公司拟股权转让涉及 的湖北天元供应链有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

湖北三峡旅游集团股份有限公司：

湖北华审资产评估土地房地产估价有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对湖北三峡旅游集团股份有限公司拟股权转让涉及的湖北天元供应链有限公司股东全部权益价值在评估基准日2023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

(一) 委托人

企业名称：湖北三峡旅游集团股份有限公司

统一社会信用代码：914205007068512884

住所：宜昌市港窑路5号

法定代表人：殷俊

注册资本：柒亿叁仟捌佰壹拾肆万捌仟壹佰壹拾柒圆整

类型：其他股份有限公司(上市)

成立日期：1998年08月10日

营业期限：长期

经营范围：许可项目：旅游业务；国内水路旅客运输；道路旅客运输站经营；道路旅客运输经营；道路货物运输（不含危险货物）；保险兼业代理业务；机动车驾驶员培训（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：机械设备租赁；旅客票务代理；票务代理服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；汽车新车销售；汽车

零配件批发；汽车零配件零售；机动车修理和维护；二手车交易市场经营；物业管理；柜台、摊位出租；非居住房地产租赁；停车场服务；洗车服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；机动车充电销售；集中式快速充电站（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）被评估单位

1、基本信息

企业名称：湖北天元供应链有限公司（以下简称“天元供应链公司”）

统一社会信用代码：91420503MACPT4NQXA

住所：湖北省宜昌市伍家岗区东艳路48号

法人代表：王璜伟

注册资本：壹仟万元人民币

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立时间：2023年07月26日

经营范围：一般项目：供应链管理服务，以自有资金从事投资活动，非居住房地产租赁，机械设备租赁，建筑工程机械与设备租赁，租赁服务（不含许可类租赁服务），金属材料销售，建筑材料销售，机械设备销售，国内货物运输代理，普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目），装卸搬运。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

2、公司历史沿革及股权结构

2023年7月，湖北天元物流发展有限公司天元物流决定剥离现有业务体系中与供应链有关的经营业务，设立了天元供应链公司，注册资本1,000.00万元。实际控股股东为三峡旅游集团股份有限公司。成立之日至评估基准日，股权无变动。股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	湖北天元物流发展有限公司	1,000.00	1,000.00	货币	100.00%
2	合计	1,000.00	1,000.00		100.00%

3、公司主要经营业务

天元供应链公司是一家从事建筑钢材贸易的企业，主要贸易产品为螺纹钢和盘螺。

4、财务状况表及经营成果

财务状况

单位：万元

项目名称	2021.12.31	2022.12.31	2023.07.31
流动资产：			
货币资金	384.90	529.05	4,329.17
预付款项	6,326.50	10,751.66	1,460.91
其他应收款	13.50	-	-
存货	1,008.10	2,525.09	3,170.41
其他流动资产	131.05	329.71	414.29
流动资产合计	7,864.05	14,135.51	9,374.78
非流动资产：			
固定资产原值	1.09	0.65	0.46
非流动资产合计	1.09	0.65	0.46
资产总计	7,865.52	14,136.16	9,375.24
流动负债：			
应付账款	-	-	133.34
合同负债	2,239.72	4,868.52	3,456.29
应付职工薪酬	4.80	10.80	0.30
应交税费	0.19	-	-
其他应付款	480.30	657.16	678.38
其他流动负债	2,640.51	6,099.69	2,606.96
流动负债合计	5,365.52	11,636.17	6,875.27
非流动负债合计	0.00	0.00	0.00
负债总计	5,365.52	11,636.17	6,875.27
净资产	2,500.00	2,500.00	2,499.98

经营状况

单位：万元

项目名称	2021.1-12	2022.1-12	2023.1-7
营业收入	46,831.53	52,652.70	28,417.26

项目名称	2021.1-12	2022.1-12	2023.1-7
营业成本	46,055.51	52,235.49	28,293.99
税金及附加	44.51	37.06	29.74
销售费用	49.20	54.04	29.31
管理费用	48.96	69.55	44.24
财务费用	11.83	1.61	-8.30
信用减值损失	-0.75	1.50	-
营业利润	620.77	256.45	28.28
利润总额	620.77	256.45	28.28
减：所得税费用	155.66	64.59	7.09
净利润	465.11	191.86	21.19

注：2021、2022及2023年1-7月数据业经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了《湖北天元供应链有限公司模拟财务报表审计报告》（中兴华审字（2023）第016091号），审计意见为无保留意见。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

资产评估委托合同约定的其他报告使用人为股权受让方：宜昌交通旅游产业发展集团有限公司和宜昌城市发展投资集团有限公司。

（四）委托人和被评估单位的关系

天元供应链公司的股东湖北天元物流发展有限公司为湖北三峡旅游集团股份有限公司全资子公司。

二、评估目的

根据《湖北三峡旅游集团股份有限公司关于向城发集团、交旅集团转让子公司股权及债权的请示》（三峡旅游文[2023]28号）及批复，湖北三峡旅游集团股份有限公司拟将湖北天元供应链有限公司100%股权转让给宜昌城市发展投资集团有限公司。本次接受委托，对湖北天元供应链有限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。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象与评估范围

评估对象是天元供应链公司的股东全部权益价值，评估范围为天元供应链公司于评

估基准日纳入评估范围的全部资产及负债。各类资产及负债的账面价值见下表（金额单位：人民币元）：

序号	项目	账面价值	序号	项目	账面价值
1	流动资产合计	93,747,877.06	10	流动负债合计	68,752,687.34
2	货币资金	43,291,720.72	11	应付账款	1,333,372.88
3	预付账款	14,609,130.69	12	合同负债	34,562,927.61
4	存货	31,704,111.12	13	应付职工薪酬	3,000.00
5	其他流动资产	4,142,914.53	14	其他应付款	6,783,762.08
6	非流动资产合计	4,602.48	15	其他流动负债	26,069,624.77
7	固定资产	4,602.48	16	非流动负债合计	0.00
8			17	负债总计	68,752,687.34
9	资产总计	93,752,479.54	18	净资产(所有者权益)	24,999,792.20

委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且业经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了《湖北天元供应链有限公司模拟财务报表审计报告》（中兴华审字（2023）第016091号），审计意见为无保留意见。

（二）实物资产的分布情况及特点

天元供应链公司实物资产包括存货和固定资产，其中：

1、存货

存货为库存商品，为购进待售的螺纹钢、线材、盘螺等建筑钢材，共10,045.281吨，账面价值31,704,111.12元。产品主要生产厂家为中新钢铁集团有限公司、湖北顺乐钢铁有限公司顺乐、安徽省贵航特钢有限公司和中国宝武钢铁集团有限公司等钢铁企业。上述存货分别存放在宜昌公铁联运港云池库和海汇库，分布比较集中，价值量大。

2、固定资产

固定资产全部为办公用电脑，共7台，账面原值22,318.21元、净值4,602.48元，于2017-2020年期间购进投入使用。电子设备分布比较集中，数量及价值比较少，维护保养情况一般。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

天元供应链公司未申报无形资产。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

天元供应链公司未申报表外资产。

四、价值类型

根据《资产评估价值类型指导意见》，资产评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值类型。公允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；公允价值以外的价值类型包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。

根据对评估目的、市场条件、评估对象自身条件以及价值类型与评估假设的相关性分析，我们认为本评估业务评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足公允价值定义的要求，因此选择公允价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2023 年 7 月 31 日。

鉴于 2023 年 7 月 31 日是会计报表日，有利于资产的核实，同时该日与评估目的计划实现日较接近，能良好地反映资产状况，符合本次评估目的，经与委托人协商，共同确定该日期为评估基准日。

本次评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等，均以该日之企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。

本次评估所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

我们在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

(一) 经济行为依据

《湖北三峡旅游集团股份有限公司关于向城发集团、交旅集团转让子公司股权及债权的请示》（三峡旅游文[2023]28 号）及批复。

(二) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国民法典》（第十三届全国人民代表大会三次会议于2020年5月28日通过）；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》（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）；
- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》（第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议于2008年10月28日通过）；
- 4、《中华人民共和国公司法》（第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议于2018年10月26日通过）；
- 5、《中华人民共和国证券法》（第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议于2019年12月28日修订通过）；
- 6、《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）；
- 7、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第714号）；
- 8、《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第691号）；
- 9、《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）；
- 10、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署2019年第39号公告）；
- 11、《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170号）；
- 12、《国有资产评估管理办法》（国务院令 第91号）；
- 13、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令 第12号）；
- 14、《湖北省企业国有资产评估管理办法》（鄂国资产权[2020]2号）；
- 15、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；
- 16、《国有资产评估管理办法施行细则》（原国家国有资产管理局国资办发[1992]36号文）；
- 17、其他与评估相关的法律、法规。

(三) 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—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 7、《资产评估执业准则—利用专家工作及相關报告》（中评协[2017]35号）；
- 8、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 9、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；
- 10、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 11、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 14、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 15、《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协[2019]39号）；
- 16、《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协[2020]38号）；
- 17、其他相关的资产评估准则和规范。

(四) 权属依据

- 1、被评估单位营业执照、公司章程、工商登记资料；
- 2、与被评估单位资产的取得、使用等有关的合同、会计凭证等资料；
- 3、其他有关资产的权属证明文件。

(五) 取价依据

采用的取价标准均为评估基准日正在执行的价格标准，具体包括：

- 1、被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》；
- 2、被评估单位提供的原始会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、

合同书、发票等财务资料；

3、评估人员现场查勘、市场调查所掌握的资料；

4、其他与评估有关的价格信息资料。

(六) 参考资料及其他

1、《湖北天元供应链有限公司模拟财务报表审计报告》（中兴华审字（2023）第 016091 号）；

2、国家有关部门颁布的统计资料、技术标准资料及我公司收集的其他有关资料。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法（资产基础法）。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、资料收集等情况，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法。

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。上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法；交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。由于基本无与被评估单位类似可比上市公司，因此不宜采用上市公司比较法进行评估；由于我国国内与被评估单位类似公司交易案例较少，有关交易的必要信息难以获得，因此不宜采用交易案例比较法进行评估。

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。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。由于企业具有独立的获利能力且被评估单位未来收益情况可预测，根据企业提供的资料、内外部经营环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，符合选用收益法评估的前提，因此可采用收益法进行评估。

企业价值评估中的成本法（资产基础法），是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。由于被评估单位各项资产、负债均能被识别并单独计量，且均可以选用适当的评估方法得出各项资产、负债评估值，因此可采用资产基础法进行评估。

综上所述，本次采用资产基础法和收益法进行评估。

（一）资产基础法

根据被评估单位各类资产、负债的特点及资料收集等情况，分别采用不同的评估方法：

1、货币资金

货币资金全部为银行存款，评估人员通过查阅相关会计凭证、银行日记账、银行对账单、银行存款余额调节表和银行函证记录，对银行存款期末余额进行核实，以核实后的账面值确定评估值。

2、预付款项

对于预付账款，评估人员在账账、账表核对后，核实了预付账款所能收回的相应货物形成资产或权利，以核实后的账面值确定评估值。

3、存货

存货全部为产成品（库存商品），评估人员根据存货经核实的数量、销售价格，以市场法确定评估价值。即在存货不含税销售价格的基础上扣除销售税金、销售费用、所得税及适当比例的税后利润确定其评估值。计算公式为：

存货评估值=数量×不含税的销售单价×[1-销售费用率-销售税金率-销售利润率×所得税税率-销售利润率×(1-所得税税率)×净利润折减率]

4、其他流动资产

其他流动资产为企业预缴的企业所得税和待抵扣的进项税。评估人员在账账、账表核对后，通过了解企业适用的税种、税率、税额以及缴费的费率等核实企业的纳税申报表，通过查阅查阅的缴税凭单确认申报数的正确性和真实性。经核实，企业税款且金额与申报数相符。本次评估以核实后账面值确定评估值。

5、电子设备

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对电子设备主要采用成本法进行评估。

评估价值=重置价值×成新率

(1) 重置全价的确定

委估设备均为电脑，不需要安装，重置全价=设备购置价格+运杂费-可抵扣的增值税进项税。对于一些运杂费和安装费包含在设备购置价中的，则直接用不含税购置价作为重置价值。

①设备购置价

对于仍在现行市场流通的设备，直接按现行市场价确定设备的购置价格；对于已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的设备，则采用类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定购置价格。

②运杂费

运杂费是指厂家或经销商销售处到设备安装现场的运输费用。本次评估，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。因委估设备均为电脑，购置价一般都包含运杂费，故不再单独考虑。

③可抵扣增值税

根据“财税[2016]36号”、“财政部税务总局海关总署公告2019年第39号”文件，对于符合增值税抵扣条件的，重置全价扣除相应的增值税。

可抵扣增值税=设备购置价/1.13×13%+运杂费/1.09×9%

(2) 成新率的确定

按年限法成新率和观察法确定成新率，即：

成新率=年限法成新率×权重+观察法成新率×权重，其中：

1) 年限法成新率

年限法成新率(%)=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

经济寿命年限根据《资产评估常用数据与参数手册(第二版)》确定。

2) 观察法成新率

观察法成新率是评估人员通过现场观察，或向设备管理人员询问设备的使用情况、

故障率、磨损情况、维护保养情况、工作负荷等，根据经验对设备的状态、损耗程度做出判断，从而确定设备的成新率。

(3) 评估价值的确定

评估值=重置全价×成新率。

6、应付账款

对于应付账款，评估人员在账账、账表核对后，审查了企业的购货合同及有关凭证，企业均根据有关凭证(发票账单、随货同行发票上记载的实际价款或暂估价值)记入本科目，未发现漏记应付账款。本次以核实后账面值确定评估值。

7、合同负债

对于合同负债，评估人员核对了有关合同、会计凭证、仓库发货记录、货运单据和收款凭证，检查企业向客户转让相关商品是否及时转销合同负债，确定合同负债期末余额的正确性和合理性，以核实后的账面值确定评估值。

8、应付职工薪酬

对于应付职工薪酬，评估人员在账账、账表核对后，查阅了企业职工薪酬制度、员工花名册、工资计提发放凭证，未发现漏记职工薪酬。本次以核实后的账面值确定评估值。

9、其他应付款

其他应付款全部为应付母公司利润，评估人员在账账、账表核对后，审阅企业协议、合同、章程、股东大会决议、董事会纪要中有关利润分配的规定，审查利润分配标准和发放方式是否符合规定并经法定程序批准。同时检查应付股利的变动情况：期初余额、本期增加数、本期支付或结转数、期末余额、与分配规定是否相符；提取和支付的会计处理是否正确。经核实，应付利润账、表、单相符。以核实后账面值确定评估值。

10、其他流动负债

对于其他流动负债，评估人员审查了相关的文件、相关凭证，无虚增虚减现象，在确认其真实性后，本次以核实后账面值确定评估值。

(二) 收益法

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为股权自由现金流，以

未来若干年度内的股权自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产负债得出股东全部权益价值。

1、评估模型：本次评估选用的是现金流量折现法，将股权自由现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用与之匹配的资本资产定价模型（CAPM）计算折现率。

2、计算公式

$$E = P + C_1 + C_2 \quad \text{公式一}$$

上式中：

E：股东全部权益价值；

P：经营性资产评估价值；

C₁：溢余资产评估价值；

C₂：非经营性净资产评估价值；

其中，公式一中经营性资产评估价值P按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[R_t \times (1 + r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r - g)} \times (1 + r)^{-n} \quad \text{公式二}$$

公式二中：

R_t：明确预测期的第t期的股权自由现金流

t：明确预测期期数1, 2, 3, …, n；

r：折现率；

R_{n+1}：永续期股权自由现金流；

g：永续期的增长率，本次评估g=0；

n：明确预测期第n年。

3、收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为2023年8月1日至2027年

12月31日，在此阶段根据被评估单位的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段2028年1月1日起为永续经营，在此阶段被评估单位将保持稳定的盈利水平。

4、预期收益的确定

本次将股权自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

股权现金流是归属于股东的现金流量，是净利润与非付现费用之和扣除付息债务的变动以及用于维持现有生产和扩大生产所需的资本支出和资金追加后剩余的现金流量，其计算公式为：

股权现金流量 = 净利润 + 折旧摊销 - 资本性支出 - 净营运资金变动 - 付息债务的减少 + 付息债务的增加

5、折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，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股权自由现金流量，则折现率选取资本资产定价模型 CAPM 确定。

6、付息债务净变动的确定

付息债务净变动按照企业投融资计划、还款计划及企业自身盈余情况确定。

7、溢余资产及非经营性资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一般指超额货币资金和交易性金融资产等；非经营性资产负债是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产负债。对该类资产单独进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

我们接受委托后，通过对评估对象基本情况的调查，编制了资产评估计划，然后组成评估项目组进驻现场，开展资产评估工作。整个评估工作分以下五个阶段进行：

(一) 接受委托

与委托人就资产评估有关事宜进行洽谈，明确评估目的，确定评估对象与评估范围，选定评估基准日。然后根据资产评估准则的要求和本资产评估业务的实际情况，组成评估项目组，编制资产评估计划。

(二) 现场调查

对评估对象进行现场调查，获取评估业务所需要的资料，了解评估对象现状，关注

评估对象法律权属，然后在委托人及相关当事人有关人员配合下对各类资产进行核实。同时对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（三）评定估算

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法，然后进行必要的市场询价，在查阅有关价格信息资料及参数资料基础上，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

（四）编制报告

对采用各种方法评估形成的测算结果进行分析比较，形成合理评估结论，在此基础上编制初步资产评估报告，按照公司内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。

（五）提交报告

向委托人提交初步资产评估报告，与委托人和相关当事人就初步资产评估报告有关内容进行必要沟通，听取委托人和相关当事人对资产评估报告的反馈意见。根据反馈意见，在不影响对最终评估结论进行独立分析的前提下，对初步资产评估报告进行必要的调整，然后向委托人提交正式的资产评估报告。

九、评估假设

（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、继续使用假设：继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。在继续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4、企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

(二) 收益法评估假设：

1、国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2、针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3、假设企业的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其职务。

4、除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规。

5、假设企业未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6、假设企业在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式保持不变。

7、有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。

8、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

9、假设企业预测年度现金流为期末产生。

10、假设评估基准日后企业的产品或服务与预测的市场竞争态势一致。

11、评估范围仅以委托人及被评估企业提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估企业提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

评估人员根据运用资产基础法和收益法对企业进行评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估结果会发生较大的变化。

本评估报告资产基础法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

根据上述评估程序及评估方法，天元供应链公司的股东全部权益价值，在评估基准日 2023 年 7 月 31 日的评估结果如下：

（一）资产基础法评估结果

资产账面价值为 9,375.25 万元，评估价值为 9,400.27 万元，评估增值 25.02 万元，增值率 0.27%；负债账面价值为 6,875.27 万元，评估价值为 6,875.27 万元，评估无增减值；净资产（所有者权益）账面价值为 2,499.98 万元，评估价值为 2,525.00 万元，评估增值 25.02 万元，增值率 1.00%。详见资产评估结果汇总表。

资产评估结果汇总表

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%
1	流动资产	9,374.79	9,399.70	24.91	0.27
2	非流动资产	0.46	0.57	0.11	23.91
3	其中：固定资产	0.46	0.57	0.11	23.91
4	资产总计	9,375.25	9,400.27	25.02	0.27
5	流动负债	6,875.27	6,875.27	0.00	0.00
6	非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
7	负债合计	6,875.27	6,875.27	0.00	0.00
8	净资产（所有者权益）	2,499.98	2,525.00	25.02	1.00

评估结论根据以上评估工作而得出，评估结论详细情况见资产评估明细表。

（二）收益法评估结果

根据收益法测算过程，在评估假设及限定条件成立的前提下，天元供应链公司股东全部权益价值，在评估基准日 2023 年 7 月 31 日的账面价值为 2,499.98 万元，评估价值为 423.14 万元，评估减值 2,076.84 万元，减值率 83.07%。

（三）评估结论的分析与确定

本次我们采用资产基础法、收益法两种方法对天元供应链公司股东全部权益价值进

行了评估，资产基础法评估结果为 2,525.00 万元，收益法评估结果为 423.14 万元，两者差异额为-2,101.86 万元，差异率 83.24%。对两种评估方法形成的初步评估结果，我们综合考虑了不同评估方法和评估结果的合理性及所使用数据的质量和数量。通过分析，我们认为：

资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，根据要素资产的具体情况采用适宜的方法分别评定估算企业各项要素资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估价值，得出资产基础法下股东全部权益的评估价值，反映的是企业基于现有资产的重置价值。收益法受市场环境、行业、企业未来盈利能力、资产质量、企业经营能力、经营风险的影响较大，主要表现为被评估单位经营受钢材价格影响极大，钢材近几年波动较大，造成企业近年经营情况不稳定，盈利状况波动较大，被评估单位未来盈利能力具有较大的不确定性。

资产基础法从资产重置的角度反映了资产的公平市场价值，结合本次评估情况，被评估单位详细提供了其资产负债相关资料、评估师也从外部收集到满足资产基础法所需的资料，我们对被评估单位资产及负债进行全面的清查和评估，因此相对而言，资产基础法的评估架构更为完整，相关因素的考虑更为客观，评估结果较为可靠，因此认为资产基础法的评估结论能更全面、合理地反映企业的市场价值，故本次评估采用资产基础法评估结果作为本次评估的最终评估结论，而收益法评估结果则作为资产基础法评估结果的补充和参考。即天元供应链公司股东全部权益价值，在评估基准日 2023 年 7 月 31 日的评估价值为 2,525.00 万元（大写金额：人民币贰仟伍佰贰拾伍万元整）。

（四）评估结论使用有效期

本评估结论使用有效期为一年，即从评估基准日 2023 年 7 月 31 日起到 2024 年 7 月 30 日止的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新进行评估。

十一、特别事项说明

在评估过程中已发现下列可能影响评估结论、但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的事项，提示资产评估报告使用人对其予以关注。

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，

以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下,为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见,而不对其它用途负责。

(二) 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下,根据公开市场的原则确定的市场价值,未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项,也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(三) 本次评估结论未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价,也未考虑委估股权流动性对评估对象价值的影响。

(四) 对被评估单位存在的可能影响资产评估结论的瑕疵事项,在被评估单位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。

(五) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

无。

(六) 委托人未提供的其他关键资料情况

无。

(七) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

(八) 重要的利用专家工作及报告情况

本次评估范围内的资产、负债账面值利用了企业提供的中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《湖北天元供应链有限公司模拟财务报表审计报告》(中兴华审字(2023)第016091号),审计意见为无保留意见。

(九) 重大期后事项

无。

(十) 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,资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测,资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提

下，通过现场调查做出判断，本项限制对评估结论影响不大。

(十一) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

无。

(十二) 审计披露事项对评估值的影响：

无。

(十三) 委托人对所提供的资产评估对象法律权属等资料的真实性、完整性、合法性负责。资产评估师执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估师的执业范围。资产评估师不对资产评估对象的法律权属提供保证。

(十四) 其他需说明的事项

1、本资产评估报告是在委托人及相关当事人提供基础文件数据的基础上做出的，委托人及相关当事人对其所提供文件的真实性、完整性、合法性负责，对其申报材料负完全的法律责任。

2、本资产评估报告评估结论是对2023年7月31日这一基准日所评估资产价值的公允反映，本评估机构及其资产评估师对基准日以后该资产价值发生的变化不负任何责任。在评估基准日后，至2024年7月30日止的有效期限内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

3、本资产评估报告含有若干备查文件，备查文件构成本报告之重要组成部分，与本报告正文配套使用方有效。

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评估报告载明的评估目的和用途，且只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。

(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师不承担责任。

(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和使用评估结论。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。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2023 年 10 月 16 日。

资产评估报告日为评估结论形成的日期。

湖北华审资产评估土地房地产估价有限公司



资产评估师



资产评估师



资产评估报告附件

附件一：资产评估结果汇总表

附件二：其他与资产评估有关的文件

附件一：

资产评估结果汇总表

附件二：其他与资产评估有关的文件

- 一、委托人及被评估单位营业执照复印件；
- 二、《湖北三峡旅游集团股份有限公司关于向城发集团、交旅集团转让子公司股权及债权的请示》（三峡旅游文[2023]28号）及批复复印件；
- 三、《湖北天元供应链有限公司模拟财务报表审计报告》（中兴华审字（2023）第 016091 号）复印件；
- 四、委托人承诺函、被评估单位承诺函；
- 五、资产评估师承诺函；
- 六、宜昌市财政局备案公告（宜市财资备案[2021]9号）复印件；
- 七、资产评估机构营业执照复印件；
- 八、参加本项目评估人员名单及其职业资格证书登记卡复印件。