

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 6161020008202100480

资产评估报告名称： 西安曲江文化旅游股份有限公司拟股权收购项目
涉及的西安现代唐人街管理有限公司股东全部权
益价值资产评估报告

资产评估报告文号： 正衡评报字[2021]第482号

资产评估机构名称： 正衡房地产资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 李元元(资产评估师)、李晓磊(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

本报告依据中国资产评估准则编制



西安曲江文化旅游股份有限公司拟股权收购项目

涉及的西安现代唐人街管理有限公司

股东全部权益价值

资产评估报告

正衡评报字[2021]第 482 号

(共 1 册 第 1 册)



正衡房地产资产评估有限公司

ZENITH ASSETS & REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

二〇二一年十一月二日



本 册 目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	7
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 告使用人概况.....	7
二、评估目的.....	11
三、评估对象和评估范围.....	12
四、价值类型.....	14
五、评估基准日.....	14
六、评估依据.....	15
七、评估方法.....	19
八、评估程序实施过程和情况.....	27
九、评估假设.....	28
十、评估结论.....	30
十一、特别事项说明.....	31
十二、资产评估报告使用限制说明.....	33
十三、资产评估报告日.....	33
十四、签字盖章.....	34
附件.....	35

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、行政法规规定及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。

三、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。

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。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、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。

七、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。根据《资产评估对象法律权

属指导意见》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专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

西安曲江文化旅游股份有限公司拟股权收购项目 涉及的西安现代唐人街管理有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告

正衡评报字[2021]第 482 号

摘 要

正衡房地产资产评估有限公司接受西安曲江文化旅游股份有限公司的委托，就西安曲江文化旅游股份有限公司拟股权收购事宜，对所涉及的西安现代唐人街管理有限公司股东全部权益价值进行了评估。

评估目的：股权收购。

评估对象：西安现代唐人街管理有限公司股东全部权益价值。

评估范围：西安现代唐人街管理有限公司全部资产及负债。具体包括：流动资产合计 67,290,227.70 元；非流动资产合计 6,377,524.41 元；资产总计 73,667,752.11 元；流动负债合计 46,734,897.42 元；非流动负债合计 6,031,443.29 元；负债总计 52,766,340.71 元。

上述数据业经希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）审计，评估是在经过审计后的基础上进行的。

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：2021 年 9 月 30 日。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法。

评估结论：采用资产基础法评估结果作为本项目最终评估结论。得出西安现代唐人街管理有限公司股东全部权益价值于评估基准日的具体评估结论如下：

（一）资产基础法初步评估结果

本报告评估范围的总资产账面值 7,366.77 万元，评估后总资产为 7,382.06 万元，增值额为 15.29 万元，增值率为 0.21%；

本报告评估范围的总负债账面值为 5,276.63 万元；评估后总负债为 5,276.63 万元，无增减值；

本报告评估范围的净资产账面值为 2,090.14 万元，评估后净资产为 2,105.43 万元，增值额 15.29 万元，增值率为 0.73%。

具体情况见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021 年 9 月 30 日

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	6,729.02	6,730.62	1.60	0.02
2 非流动资产	637.75	651.44	13.69	2.15
3 固定资产	500.08	513.77	13.69	2.74
4 开发支出	130.72	130.72	-	-
5 递延所得税资产	6.95	6.95	-	-
6 资产合计	7,366.77	7,382.06	15.29	0.21
7 流动负债	4,673.49	4,673.49	-	-
8 非流动负债	603.14	603.14	-	-
9 负债合计	5,276.63	5,276.63	-	-
10 净资产（所有者权益）	2,090.14	2,105.43	15.29	0.73

评估详细情况见《资产评估结果汇总表》和各项《资产评估明细表》。

（二）评估结论

西安现代唐人街管理有限公司公司股东全部权益在评估基准日

2021年9月30日所表现的市场价值为人民币贰仟壹佰零伍万肆仟叁佰元整（¥2,105.43万元）。



特别事项说明：

（一）引用其他机构出具报告情况

本次评估引用了希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）审计出具的《审计报告》（希会审字（2021）5155号）。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。除此之外，未引用其他机构报告内容。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

（三）评估程序受到限制的情形

无。

（四）评估资料不完整的情形

无。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

（六）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

根据《通善坊9号楼租赁合同》，唐人街公司目前的办公楼向梁超、王东自然人租赁。租金按2年期执行，为96元/平米/月。合同租赁期限

为 1 年，自 2020 年 12 月 1 日起至 2021 年 11 月 30 日止。

根据《房屋租赁合同》，唐人街公司演员排练室向西安豪享来投资控股有限公司租赁。租金为 48.96 元/平米/月。合同租赁期限为 33 个月，自 2019 年 4 月 1 日起至 2021 年 12 月 31 日止。

**(七) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的
重大事项**

无。

**(八) 本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**

无。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本报告仅对西安曲江文化旅游股份有限公司拟收购西安现代唐人街管理有限公司股权之目的有效。评估报告使用权归委托人所有，未经评估机构同意，不得随意向他人提供或公开。除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

本报告评估结果使用有效期一年，即自 2021 年 9 月 30 日至 2022 年 9 月 29 日使用有效。

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。

西安曲江文化旅游股份有限公司拟股权收购项目 涉及的西安现代唐人街管理有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告

正衡评报字[2021]第 482 号

西安曲江文化旅游股份有限公司：

正衡房地产资产评估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，按照必要的评估程序，对贵公司拟实施股权收购事宜所涉及的西安现代唐人街管理有限公司股东全部权益在评估基准日 2021 年 9 月 30 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概况

本次资产评估的委托人为西安曲江文化旅游股份有限公司（以下简称“曲江文旅”），被评估单位为西安现代唐人街管理有限公司（以下简称“唐人街公司”），资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

名称：西安曲江文化旅游股份有限公司

统一社会信用代码：91610133220537563C

类型：股份有限公司(上市)

住所：西安曲江新区(雁塔南路)曲江文化大厦 7-8 层

法定代表人：耿琳

注册资本：21,541.161 万(元)

成立日期：1992-10-30

营业期限：1992-10-30 至 无固定期限

经营范围：一般项目：广告设计、代理；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；广告制作；工业控制计算机及系统制造；信息系统集成服务；信息系统运行维护服务；机械设备销售；日用品销售；珠宝首饰零售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；玩具、动漫及游艺用品销售；以自有资金从事投资活动；停车场服务；水族馆管理服务；游乐园服务；服装服饰零售；酒店管理；物业管理；会议及展览服务；动物园管理服务；票务代理服务；组织文化艺术交流活动；食品销售（仅销售预包装食品）；日用百货销售；柜台、摊位出租；餐饮管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件销售；网络设备销售；数字视频监控系统销售；网络技术服务；大数据服务；软件开发；数据处理和存储支持服务；信息技术咨询服务；计算机及办公设备维修。（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）许可项目：艺术品进出口；演出场所经营；出版物批发；营业性演出；烟草制品零售；旅游业务；出版物零售；洗浴服务；电影放映；国内水路旅客运输；餐饮服务；小餐饮、小食杂、食品小作坊经营；小餐饮；食品销售；食品经营（销售散装食品）；住宿服务；生活美容服务；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；酒类经营。（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，具体经营项目以审批结果为准）

股票代码：600706.SH

股票简称：曲江文旅

(二) 被评估单位概况

1、基本情况

名称：西安现代唐人街管理有限公司

统一社会信用代码：91610133MA6UT7PG22

类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

住所：西安曲江新区慈恩东路通善坊北区9号楼401室

法定代表人：耿琳

注册资本：2,000万(元)

成立日期：2018-04-04

营业期限：长期

经营范围：一般项目：物业管理；组织文化艺术交流活动；项目策划与公关服务；礼仪服务；会议及展览服务；企业形象策划；市场营销策划；数字内容制作服务（不含出版发行）；销售代理。（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）许可项目：营业性演出；餐饮服务；食品经营（销售预包装食品）；网络文化经营；广播电视节目制作经营；第一类增值电信业务；第二类增值电信业务。（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，具体经营项目以审批结果为准）

经营方式及内容：运营大唐不夜城步行街。

2、股东及股权变更情况

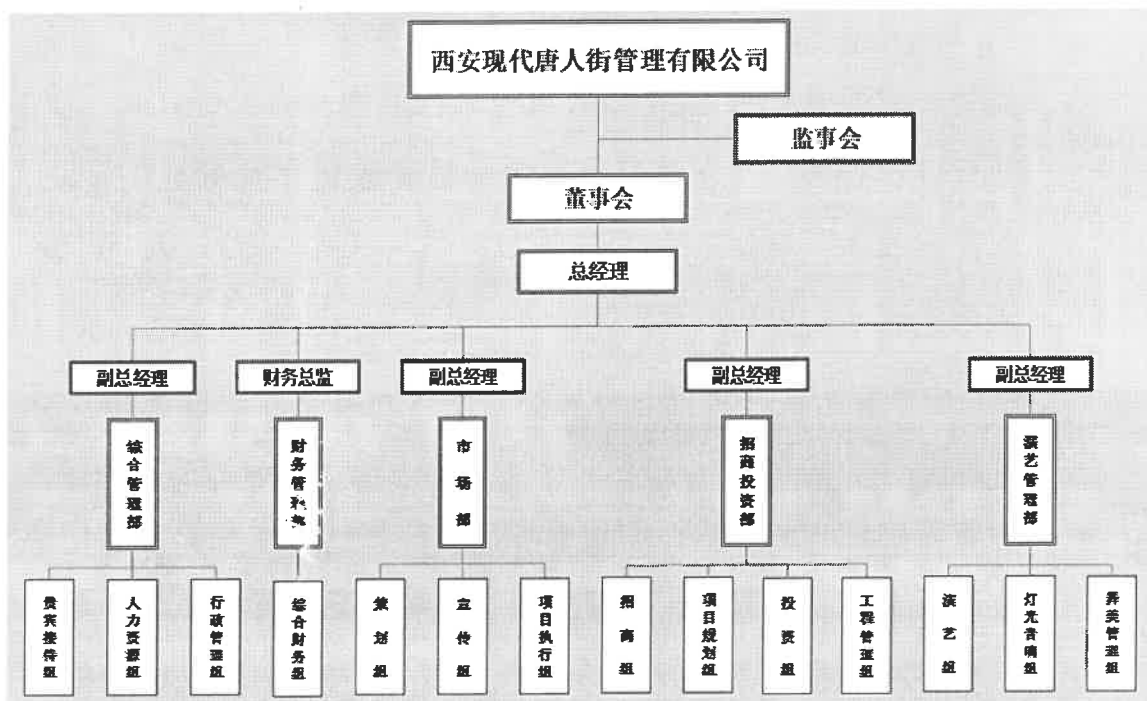
唐人街公司成立至今股权未发生变化，股权结构如下：

股东及股权结构

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	西安曲江文化产业投资(集团)有限公司	2,000.00	100.00
合计		2,000.00	100.00

3、公司经营管理结构及历史情况

唐人街公司现有职工 31 名，设有综合管理部、财务管理部、市场部、招商投资部、演艺管理部。具体如下：



4、近年的资产、财务、经营状况

唐人街公司财务报表以持续经营假设为基础编制，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定编制。

唐人街公司近年及评估基准日经审计后的资产财务状况见下表：

(1) 企业近年的资产负债状况

资产负债表

项目/单位：元	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年9月30日
总资产	36,618,507.00	45,719,604.60	73,667,752.11
负债	16,421,061.92	25,558,793.61	52,766,340.71
净资产	20,197,445.08	20,160,810.99	20,901,411.40

(2) 企业近年的损益状况

利润表

项目/单位：元	2019年度	2020年度	2021年1-9月
营业收入	86,676,847.55	42,235,300.94	53,810,022.29
营业成本	76,520,549.77	38,242,598.01	48,285,804.43

净利润	154,864.18	33,054.79	512,851.82
-----	------------	-----------	------------

备注: 2019、2020 年数据来源企业的年报, 希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具的无保留意见的《审计报告》(希会审字(2020)1904 号、希会审字(2021)2719 号)。2021 年数据由希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具的无保留意见的《审计报告》(希会审字(2021)5155 号)。

5、关联交易情况

唐人街出售商品接受劳务的关联交易如下:

关联方	关联交易	定价方式	本期金额	上期金额
西安丝绸之路国际电影节有限公司	专项活动	市场价格		2,349,056.59

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人为收购方, 被评估单位为被收购单位。

(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。除国家法律法规另有规定外, 任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

西安曲江文化旅游股份有限公司为实现公司文化、旅游和商业产业发展融合, 拟对西安现代唐人街管理有限公司实施 100% 股权收购。

本次评估目的是为西安曲江文化旅游股份有限公司拟实施股权收购事宜所涉及的西安现代唐人街管理有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值提供价值参考依据。

本项目经济行为文件及批准情况:

《西安曲江文化旅游股份有限公司总经理办公会会议纪要》（12）
（2021年10月21日）。

三、评估对象和评估范围

本报告评估对象为唐人街公司股东全部权益价值；评估范围为唐人街公司全部资产及负债，具体包括：流动资产合计 67,290,227.70 元；非流动资产合计 6,377,524.41 元；资产总计 73,667,752.11 元；流动负债合计 46,734,897.42 元；非流动负债合计 6,031,443.29 元；负债总计 52,766,340.71 元。具体见下表：

评估范围分类汇总表

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	67,290,227.70
2	货币资金	35,395,550.87
3	应收账款	6,411,725.37
4	预付款项	4,676,902.97
5	其他应收款	132,747.94
6	存货	118,499.63
7	合同资产	20,554,800.92
8	二、非流动资产合计	6,377,524.41
9	固定资产	5,000,787.37
10	使用权资产	1,307,193.81
11	递延所得税资产	69,543.23
12	三、资产总计	73,667,752.11
13	四、流动负债合计	46,734,897.42
14	应付账款	35,202,669.83
15	预收款项	2,000.00
16	合同负债	330,188.68
17	应付职工薪酬	1,754,310.58
18	应交税费	1,190,824.38
19	其他应付款	7,152,663.75
20	一年内到期的非流动负债	1,082,428.88
21	其他流动负债	19,811.32
22	五、非流动负债合计	6,031,443.29
23	租赁负债	71,443.29
24	递延收益	5,960,000.00

25	六、负债总计	52,766,340.71
26	七、净资产（所有者权益）	20,901,411.40

希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）对曲江文旅股权收购事宜涉及的唐人街公司进行了专项审计，并出具了无保留意见的《审计报告》（希会审字（2021）5155号），唐人街公司是以经希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）所审计后的报表进行申报的，上述资产、负债的评估范围与委托评估的范围一致，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。

（一）主要资产情况

1、纳入本次评估范围的存货为低值易耗品，主要包括办公桌椅、资料柜、沙发，挂画、灯具、陶瓷花瓶摆件等，分布在办公室、美术馆或者食品安全中心内。低值易耗品目前使用状况良好，能够继续使用。公司采用五五摊销法进行财务核算。

2、纳入本次评估范围的房屋建筑物 23 项，位于大唐不夜城步行街两侧，建筑面积总计 824.76 m²，22 个钢筒易玻璃房商铺，1 个 VR 体验馆。

3、纳入本次评估范围的设备类资产主要为电脑、打印机、文件柜等办公设备等，设备共计 124 项 124 台（套），上述设备购建使用时间不长，均正常在用。大部分设备目前使用状况良好，能够继续使用。

4、抵押担保情况

①资产被抵押、质押的情况

无。

②关联担保情况

无。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业无账面记录的无形资产及账面未记录的无形资产。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

企业未申报表外资产。

（四）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）

本次评估引用了希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）审计出具的《审计报告》（希会审字（2021）5155号）。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件及被评估对象的自身特点，本次评估对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，故本次评估选取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

本项目评估基准日是2021年9月30日。

该基准日是由委托人综合考虑经济行为的实现、会计期末、利率和汇率变化等因素确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

《西安曲江文化旅游股份有限公司总经理办公会会议纪要》（12）（2021年10月21日）。

（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日十二届全国人大常委会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）；
- 2、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第十一届第五号，2008年）；
- 3、《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令，2020年11月29日国务院令732号修订）；
- 4、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令，2001年）；
- 5、《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》（国办发[2001]102号，2001年）；
- 6、《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第12号令，2005年）；
- 7、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国有资产监督管理委员会文件国资委产权[2006]274号，2006年）
- 8、《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令709号，2019年3月2日修订）；

- 9、《企业国有资产交易监督管理办法》（2016年6月24日国务院国资委 财政部令第32号）；
- 10、关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知（国资发产权〔2013〕64号）；
- 11、《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；
- 12、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过）；
- 13、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；
- 14、《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议通过）；
- 15、《上市公司信息披露管理办法》（中国证券监督管理委员会令第40号，2006年）；
- 16、《证监会监管规则适用指引——评估类第1号》（中国证券监督管理委员会，2021年1月22日）；
- 17、《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号公布，2017年）；
- 18、《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；
- 19、《中华人民共和国车辆购置税法》（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）。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
- 2、中评协关于印发《资产评估职业道德准则》的通知（中评协

[2017]30号)；

3、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估程序》的通知（中评协[2018]36号）；

4、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估报告》的通知（中评协[2018]35号）；

5、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估委托合同》的通知（中评协[2017]33号）；

6、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估档案》的通知（中评协[2018]37号）；

7、中评协关于印发《资产评估执业准则——利用专家工作及相
关报告》的通知（中评协[2017]35号）；

8、中评协关于印发《资产评估执业准则——企业价值》的通知
（中评协[2018]38号）；

9、中评协关于印发《资产评估执业准则——不动产》的通知（中
评协[2017]38号）；

10、中评协关于印发《资产评估执业准则——机器设备》的通知
（中评协[2017]39号）；

11、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估方法》的
通知（中评协[2019]35号）；

12、中评协关于印发修订《企业国有资产评估报告指南》的通知
（中评协[2017]42号）；

13、中评协关于印发《资产评估机构业务质量控制指南》的通知
（中评协[2017]46号）；

14、中评协关于印发修订《资产评估价值类型指导意见》的通知
（中评协[2017]47号）；

15、中评协关于印发《资产评估对象法律权属指导意见》的通知

（中评协[2017]48号）；

16、中评协关于印发《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》的通知（中评协[2019]39号）；

17、中评协关于印发《资产评估准则术语2020》的通知（中评协[2020]31号）。

（四）权属依据

- 1、《企业国有资产产权登记证》；
- 2、施工合同、往来客商合同；
- 3、电子设备发票等。

（五）取价依据

- 1、《陕西省建设工程概算定额》（陕发改投资[2011]1317号）；
- 2、陕西省建设工程工程量清单计价规则（2009）；
- 3、陕西省住房和城乡建设厅关于调整房屋建筑和市政基础设施工程工程量清单综合人工单价的通知（陕建发[2018]2019号）；
- 4、关于调整陕西省建设工程计价依据的通知（陕建发[2019]45号）；
- 5、西安市建筑工程材料信息价（2021年9月）；
- 6、《2021年机电产品报价手册》机械部科技信息研究院机电产品价格信息中心、机械工业出版社；
- 7、贷款市场报价利率（LPR）；
- 8、中关村在线等网站询价；
- 9、《资产评估常用方法与参数手册》；
- 10、评估人员收集的报价单、市场信息等相关资料。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估执业准则——资产评估方法》、《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则——企业价值》、《企业国有资产评估报告指南》和有关评估准则规定的基本评估方法包括市场法、收益法和资产基础法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

企业价值评估中的资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

（二）评估方法的选择

《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估执业准则——资产评估方法》、《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则——企业价值》、《企业国有资产评估报告指南》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法（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。

三种企业价值评估方法的适用条件分析如下：

1、收益法

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。资产评估师应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法的使用通常应具备三个前提条件：（1）投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业（或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业）未来预期收益的折现值；（2）能够对企业未来收益进行合理预测；（3）能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

考虑本次评估目的，通过对唐人街公司历史期经营情况、所处行业发展情况、未来收益和风险的可预测情况、资料搜集情况等各方面综合分析以后，评估人员认为基于以下原因，本次评估不具备采用收益法进行评估的条件：

（1）报告期间内企业盈利较少，收入来源主要为政府的补助和街区商户经营收入、街区活动收入。未来年度政府的补助存在一定的不确定性，仅靠经营、活动等收入，难以覆盖公司的成本费用支出，故公司能否继续盈利存在一定不确定性。

（2）唐人街公司与管委会签订的运营合同为 2018 年 12 月 31 日开始运营，运营期限为 5 年。合同到期后的能否续约不确定，未来经营模式不确定。

2、市场法

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。资产评估师应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，恰当考虑市场法的适用性。

市场法的适用性主要体现在以下三个方面：（1）数据的充分性，是指资产评估师在选取了可比企业的同时，也应该能够获取进行各项分析比较的企业经营和财务方面的相关数据，包括企业规模、经营状况、资产状况和财务状况以及与所采用价值比率相关的数据。（2）数据的可靠性，主要是指数据来源是否通过正常渠道取得。（3）可比企业的数量，采用市场法评估企业价值，需选取三个及三个以上具有可比性的参考企业。

通过分析被评估企业规模、经营状况、资产状况和财务状况，以及本项目资产评估师搜集可比企业数量、经营和财务数据的情况，经综合分析以后，评估人员认为基于以下原因，本次评估不具备采用市场法进行评估的条件：

- （1）与本次评估对象类似的资产或股权交易较少；
- （2）非上市企业股权交易透明度不高，相同或类似参照物的信息难以收集。

3、资产基础法

资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。根据本次评估目的、被评估企业资产状况和评估资料收集情况，唐人街各项资产负债的会计核算健全，主要资产历史资料保存完好，且各项资产具备持续使用条件，具备采用资产基础法进行评估的条件。因此，本次评估可以采用资产基础法。

（三）资产基础法评估

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，其基本公式为：

$$\text{评估值} = \text{各单项资产评估值之和} - \text{负债}$$

在采用资产基础法评估过程中，对各单项资产，根据所具备的评估

条件，分类选择相应的评估方法，具体如下：

1、流动资产

(1) 货币资金：

①现金：通过对现金进行实地盘点，填写现金盘点表，并根据现金日记账中的借、贷方发生额倒推出评估基准日的现金库存数，以核实后的金额确定为评估值。

②银行存款：通过核对各开户银行对账单和银行余额调节表，并对银行账户进行函证核实，经核对无误后，以核实后的金额确定评估价值。

③其他货币资金：主要为定期存单等，通过对银行账户进行函证核实，经核对无误后，以核实后的金额确定评估价值。

(2) 应收款项：应收款项包括应收账款和其他应收款。评估人员通过核查账簿、原始凭证，对经济内容、欠款形成原因、账龄及欠款方信用状况和支付能力进行分析和了解，在核实无误的基础上，根据每笔款项性质及可收回的数额确定评估值。同时将应收款项坏账准备评估为零。

(3) 预付账款：评估人员通过核查账簿、原始凭证，对经济内容、形成原因、账龄等进行核实，借助于历史资料和现在调查了解的情况，以未来可享受权益作为评估值。

(4) 存货：主要为低值易耗品。本次评估对低值易耗品的使用状况进行了勘察，依据各类低值易耗品在基准日的重置价值乘以成新率确定评估值。

(5) 合同资产：评估人员通过核查账簿、原始凭证，对经济内容、欠款形成原因、账龄及欠款方信用状况和支付能力进行分析和了解，在核实无误的基础上，根据款项性质及可收回的数额确定评估值。

2、非流动资产

(1) 房屋建（构）筑物类

本次评估按照房屋建筑物用途、结构特点和使用性质对自建的生产房屋采用重置成本法进行评估。

对建筑物的评估，凡企业提供了房屋建筑物工程竣工决算资料的，根据建筑工程竣工决算资料确定建筑物工程量；对企业无法提供房屋建筑物工程竣工决算资料的，根据企业提供的相关技术资料以及现场勘察情况，参考类似建筑物的工程量指标，重新编制确定建筑物工程量。以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

建筑物评估值=重置全价×成新率

①重置全价

重置全价由建安造价、前期及其他费用、管理费用、投资利息、开发利润等五部分组成。

I、建安造价的确定

本次评估，对提供工程竣工决算资料的项目采用采用预结算调整法确定其建安造价，对不能提供工程竣工决算资料的项目，按照同类房产社会平均建造成本确定其建安造价。

建筑安装工程造价包括土建工程、给排水、电气工程的总价，计算公式如下：

建安造价=分部分项工程量清单项目费+措施项目清单费+规费+税金

II、前期及其它费用、管理费的确定

前期及其他费用，包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。

III、资金成本

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利息率按评估基准日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心发布的同期期贷款市场报价利率（LPR）计算，工期按建设正常情况周期计算。本次建设周期较短，故不考虑资金成本。

IV、开发利润

根据《资产评估执业准则——不动产》第三十二条规定“在企业价值评估中，不动产作为企业资产的组成部分，评估价值受其对企业贡献程度的影响”，纳入本次评估范围内的资产为临时建筑，故不考虑开发利润。

②成新率

以现场勘查结果，结合房屋建筑物、构筑物的具体情况，分别按年限法和完好分值法的不同权重加权平均后加总求和，确定综合成新率。

综合成新率=年限法成新率×40%+完好分值法成新率×60%

I、年限法成新率的确定

根据建筑物的尚可使用年限、已使用年限，确定建筑物的年限法成新率

年限法成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

II、完好分值法成新率的确定

主要依据《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》，根据现场勘查记录的各分部分项工程完好分值测算出结构、装修、设备三部分的完好分值，然后与这三部分的标准分值比较，求得三部分成新率，按不同权重折算，加总确定成新率。对建筑物进行现场勘查后，依据现场勘查评分标准，分别对建筑的结构。计算公式：

完好分值法成新率=结构部分成新率×G+装修部分成新率×S+设备部分成新率×B

式中：G、S、B分别为结构、装修、设备评分修正系数。

III、综合成新率的确定

年限法成新率和现场勘查成新率的权重分别取 40%和 60%，确定综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{完好分值法成新率} \times 60\%$$

③评估值的确定

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

(2) 设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估，对于已经技术淘汰或报废的电子设备，主要根据其类型、启用年限等信息参考二手电子市场回收价估算其残值。

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

①电子设备重置全价的确定

$$\text{重置全价} = \text{设备购置价} - \text{设备购置所发生的增值税进项税额}$$

I、设备购置价

对于电脑等电子设备及办公家具等资产的购置价根据当地市场信息及《中关村在线》，《太平洋电脑网》等近期市场价格资料，确定评估基准日的购置价，一般不考虑运杂费和安装调试费用，对于报废的通用电子设备，参照二手市场回收价进行估算。

II、增值税抵扣

根据《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，2017 年）和《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）的规定，对于符合增值税抵扣条件的，按照设备购置价、运输费、安装调试费及可抵扣的其他费用计算出相应的增值税进项进行抵扣。

②成新率的确定

电子设备的成新率，参照设备的经济寿命年限，并通过现场勘察设备现状及查阅设备运行维护情况，对设备各组成部分进行勘察分析，综合判断该设备其尚可使用年限，计算设备成新率。

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

③评估值的计算

评估值=重置全价×成新率。

(3) 使用权资产

使用权资产是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。评估人员通过核查明细账、收集租赁协议、查看了会计凭证等相关资料，确认款项的真实性准确性。对原始入账金额和摊销计算进行了核实，核实无误，以核实账面值作为评估值

(4) 递延所得税资产

为由坏账准备产生的可抵扣暂时性差异而形成的递延所得税资产。评估人员对账面递延所得税资产进行了核实后，以核实后的账面值确认评估值。

3、负债

(1) 应付款项：包括应付账款、预收账款、合同负债和其他应付款。评估人员首先对该部分款项的账龄长短进行分析，并就账龄较长的应付款项与有关会计人员进行交谈，其次，选择金额较大的应付款项进行函证，并结合进行发生额测试，核查应付款项的真实性，在此基础上确定其评估值。

(2) 应付职工薪酬：评估人员结合企业的特点，按照国家及公司有关工资及福利等的政策，采用一般公允的程序和方法，对其计提和支出情况进行了检查。以检查、核定的数额，确定应付职工薪酬的评估值。

(3) 应交税费、其他流动负债：核查时，评估人员按照国家的税收法律、法规的规定，对各项税金的核算、计提和交纳情况进行了检查。

以查核的数额，确定应交税费的评估值。

(4) 一年内到期的非流动负债：为一年期的租赁负债。评估人员通过核查明细账、会计凭证等相关资料，确认款项的真实性准确性。对原始入账金额和现值的计算进行了核实，核实无误，以核实账面值作为评估值。

(5) 租赁负债：为办公楼租金，评估人员通过核查明细账、会计凭证等相关资料，确认款项的真实性准确性。对原始入账金额和现值的计算进行了核实，核实无误，以核实账面值作为评估值。

(6) 递延收益：为专项资金。经核实，专项资金对应项目尚未开展，评估时在核实入账依据的基础上以核实无误的账面值作为评估值。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

(一) 评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

(二) 收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行调查验证，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

(三) 评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依

据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）编制和提交评估报告阶段

根据各评估小组对各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对资产评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于资产评估实际上是一种用模拟的市场来判断资产价值的行为。面对不断变化的市场，以及不断变化着的影响资产价值的种种因素，借助于适当的假设将市场条件及影响资产价值的各种因素暂时“凝固”在某种状态下，以便资产评估师进行价值判断是必须的。本项目评估假设分为前提假设、基本假设、具体假设。各项假设分述如下：

（一）前提假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的

资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、持续经营假设

持续经营假设是假设被评估单位的经营活动在可预见的将来会继续下去，不会也不必终止经营或破产清算，可以在正常的经营过程中变现资产、清偿债务。

(二) 基本假设

1.假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。

2.假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规。

3.假设被评估单位在未来所采用的会计政策和评估基准日所采用的会计政策在所有重要方面基本一致。

4.假设被评估单位所在的行业、地区及中国社会经济环境不发生大的变更，所遵循的国家现行法律、法规制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化。

5.假设有关税赋基准和政策性收费等不发生重大变化。

6.假设本次评估未考虑基准日后存贷款利率的变化。

7.假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

(三) 具体假设

1、假设纳入评估范围内的房屋建筑物按现有用途持续使用，不会因规划或者其他原因导致拆除。

如果上述各项假设条件不成立，将对评估结论产生重大影响。根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济

环境发生较大变化时，资产评估师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

我们根据国家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，采用资产基础法对西安现代唐人街管理有限公司股东全部权益价值进行了评估，通过对评估结果的分析，最终得出在被评估企业持续经营、公开市场和适当的假设前提下，采用市场价值类型，在评估基准日2021年9月30日的评估结论如下：

（一）资产基础法初步评估结果

本报告评估范围的总资产账面值 7,366.77 万元，评估后总资产为 7,382.06 万元，增值额为 15.29 万元，增值率为 0.21%；

本报告评估范围的总负债账面值为 5,276.63 万元；评估后总负债为 5,276.63 万元，无增减值；

本报告评估范围的净资产账面值为 2,090.14 万元，评估后净资产为 2,105.43 万元，增值额 15.29 万元，增值率为 0.73%。

具体情况见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021年9月30日

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	6,729.02	6,730.62	1.60	0.02
2 非流动资产	637.75	651.44	13.69	2.15
3 固定资产	500.08	513.77	13.69	2.74
4 开发支出	130.72	130.72	-	-
5 递延所得税资产	6.95	6.95	-	-
6 资产合计	7,366.77	7,382.06	15.29	0.21
7 流动负债	4,673.49	4,673.49	-	-
8 非流动负债	603.14	603.14	-	-

9	负债合计	5,276.63	5,276.63	-	-
10	净资产（所有者权益）	2,090.14	2,105.43	15.29	0.73

评估详细情况见《资产评估结果汇总表》和各项《资产评估明细表》。

（二）评估结论

西安现代唐人街管理有限公司公司股东全部权益在评估基准日 2021 年 9 月 30 日所表现的市场价值为人民币贰仟壹佰零伍万肆仟叁佰元整（¥2,105.43 万元）。

（三）评估结论有效期

本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2021 年 9 月 30 日起计算，至 2022 年 9 月 29 日止。

十一、特别事项说明

上述评估结论是在被评估企业持续经营、公开市场和适当的假设前提下，以评估过程中所能取得的依据、数据、资料为基础得出的。下列事项提请报告使用者特别关注：

（一）引用其他机构出具报告情况

本次评估引用了希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）审计出具的《审计报告》（希会审字（2021）5155 号）。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。除此之外，未引用其他机构报告内容。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

（三）评估程序受到限制的情形

无。

（四）评估资料不完整的情形

无。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

（六）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

根据《通善坊9号楼租赁合同》，唐人街公司目前的办公楼向梁超、王东自然人租赁。租金按2年期执行，为96元/平米/月。合同租赁期限为1年，自2020年12月1日起至2021年11月30日止。

根据《房屋租赁合同》，唐人街公司演员排练室向西安豪享来投资控股有限公司租赁。租金为48.96元/平米/月。合同租赁期限为33个月，自2019年4月1日起至2021年12月31日止。

（七）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的重大事项

无。

（八）本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

无。

报告使用者在使用报告时应注意以上特别说明事项可能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由评估报告载明的资产评估报告使用者使用。资产评估报告的使用权归委托人所有,未经委托人许可,本评估机构不会随意向他人公开。

本资产评估报告包含的若干备查文件及评估明细表,亦构成本资产评估报告的组成部分,与本报告正文是一个完整的整体,且备查文件、评估明细表均不能单独使用,只能与资产评估报告正文配套使用方为有效。

本资产评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定,并得到有关部门的批准。

(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)未征得本评估机构同意并审阅相关内容,评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2021 年 11 月 2 日。

(此页无正文)

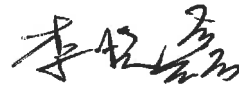
十四、签字盖章

正衡房地产资产评估有限公司

资产评估师:



资产评估师:



二〇二一年十一月二日

地址：陕西省西安市国家民用航天产业基地雁塔南路 391 号正衡大厦 23 楼
传真：029-87511349 电话：029-87516025