

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

华邦生命健康股份有限公司拟收股权所涉及的
广西大美大新旅游有限公司股东全部权益价值的资产评估项目

资产评估报告书

重康评报字(2018)第 283 号



重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

二〇一八年十月二十四日



目 录

一、声明.....	1
二、资产评估报告书摘要.....	3
三、资产评估报告书正文.....	8
1、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人.....	8
2、评估目的.....	14
3、评估对象和范围.....	15
4、价值类型及其定义.....	22
5、评估基准日.....	23
6、评估依据.....	23
7、评估方法.....	26
8、评估程序实施过程和情况.....	31
9、评估假设.....	33
10、评估结论.....	35
11、特别事项说明.....	37
12、评估报告使用限制说明.....	40
13、评估报告日.....	40
14、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	41
四、评估明细表	
五、附件	
1、委托人及被评估单位法人营业执照	
2、被评估单位提供的《大德天景区（创 5A）投资运营合作整合及受益分	



配合同书》及相关政府文件

- 3、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 4、委估资产照片
- 5、评估机构法人营业执照
- 6、评估机构资格证书
- 7、签字资产评估师资格证书



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。

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资产评估报告的使用人。

四、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为对评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、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。

七、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。

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。

九、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。

十、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，本次评估过程中没有运用其它评估机构或专家的工作成果。

十一、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，评估结论仅在评估报告载明的有效期内使用，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在的评估机构无关。



华邦生命健康股份有限公司拟收股权
所涉及的广西大美大新旅游有限公司
股东全部权益价值的资产评估项目

资产评估报告

摘 要

重康评报字（2018）第 283 号

华邦生命健康股份有限公司：

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，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，对华邦生命健康股份有限公司拟收购股权所涉及的广西大美大新旅游有限公司股东全部权益价值在 2018 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。

评估目的：华邦生命健康股份有限公司拟收购广西大美大新旅游有限公司部分股权，为华邦生命健康股份有限公司提供广西大美大新旅游有限公司股东全部权益价值在评估基准日的市场价值参考。

评估对象和范围：评估对象为广西大美大新旅游有限公司的股东全部权益；评估范围为广西大美大新旅游有限公司申报的全部资产及负债。



价值类型：市场价值。

评估基准日：2018年6月30日。

在本次资产评估中，我们严格遵守法律、行政法规和政策规定，遵循独立、客观、公正的工作原则，同时遵循产权利益主体变动原则和公开市场原则等操作性原则，并用以上原则指导评估人员在评估过程中选择适当的标准、方法、参数和价格依据。

评估人员严格按照有关制度和规定完成评估工作，对委托评估的资产及负债实施了实地查勘、市场调查和询证等必要的评估程序，在评估过程中评估人员恪守职业道德和规范。

评估方法：资产基础法。

评估结论：截至评估基准日，广西大美大新旅游有限公司经审计后的资产总额 20,762.06 万元，负债总额 14,362.91 万元，净资产 6,399.15 万元。根据本次评估目的，评估人员对广西大美大新旅游有限公司股东全部权益价值选用资产基础法进行评估，经综合分析后确定评估值。

经本次评估，截至评估基准日 2018 年 6 月 30 日，广西大美大新旅游有限公司的股东全部权益价值评估值为 19,820.61 万元（大写：人民币壹亿玖仟捌佰贰拾万陆仟壹佰元整）。

重要提示：

1、本报告评估结果自评估基准日起一年内有效。即评估目的在评估基准日后一年内实现时，可以评估结果作为作价的参考依据，超过一年则需重新进行资产评估。

2、本报告书仅在特定的报告使用人实施评估目的所对应的经济行为时产生法律效力，报告使用人应正确使用本报告。

本报告特定的使用人包括：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、法律及行政法规规定的资产评估报告使用人。

双方约定的报告使用人为委托人。

3、在本评估报告有效期内，若纳入评估范围的资产数量及作价标准发生变化，委托人在资产实际作价时应进行相应的调整。当资产数量发生变化时，委托人应根据原评估方法对资产额进行调整；当资产价格标准发生变化并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

4、其他事项

可独立产生收益的资产组

(1) 可独立产生收益资产组的含义与范围

本次评估的可独立产生收益资产组系根据大新县人民政府与广西大美大新旅游有限公司于2017年3月29日签订的《大德天景区（创5A）投资运营合作整合及受益分配合同书》，约定由广西大美大新旅游有限公司移交使用权给政府的部分景区内资产。上述移交使用权的资产无法再单独对广西大美大新旅游有限公司产生价值，其整体价值从政府每年获得的支付对价中得到体现。因而本次将上述移交资产视为可独立产生收益的资产组，将其作为一个整体，列示为其他非流动资产，其具体明细如下：

广西大美大新旅游有限公司移交资产

金额单位：人民币万元

序号	资产类别	项数	账面原值	账面净值
1	房屋建筑物	2	4,771.53	4,451.67
2	构筑物	8	2,794.86	2,591.12
3	其他非流动资产	1	41.43	41.43
4	机器设备	60	59.14	38.43
5	土地	2	1,729.61	1,551.75
合计		73	9,396.57	8,674.39



广西大美大新旅游有限公司
全资子公司华荣汽车运输公司移交资产

金额单位：人民币万元

序号	资产类别	项数	账面原值	账面净值
1	机器设备	30	224.75	151.39
合计		30	224.75	151.39

(2) 对可独立产生收益资产组评估结果有重要影响的事项

A、本次对可独立产生收益资产组的评估是以广西大美大新旅游有限公司与大新县人民政府于2017年3月29日签订的《大德天景区（创5A）投资运营合作整合及受益分配合同书》为基础，并以协议双方能够完全按照协议内容履行各自合同义务为假设前提条件进行了单独评估，本次未考虑可能导致上述协议无法顺利实施的各种潜在因素对评估结果的影响，同时将相应资产评估为零。

B、由于本次对可独立产生收益资产组的评估是以资产的完全状态为前提，而资产组中少量资产存在未挂账但需待支付的款项，故需要将该部分待支付款项从资产组收益中进行扣除，待支付的款项明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	资产名称	结算对象	已支付款项	合同价	待支付款项
1	智慧旅游项目	四川众途科技有限公司	206.03	360.36	154.33
2	LED 大屏显示项目	重庆鸿盾科技有限公司	41.43	138.09	96.67
合计			247.46	498.46	251.00

5、本报告书正文中的“评估假设”、“特别事项说明”、“报告的使用限制等”对可能影响本评估报告结论的重要事项作出了披露，本报告的委托人及其他报告使用人应充分关注。

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。



华邦生命健康股份有限公司拟收股权
所涉及的广西大美大新旅游有限公司
股东全部权益价值的资产评估项目

资产评估报告

重康评报字（2018）第 283 号

华邦生命健康股份有限公司：

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，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，对华邦生命健康股份有限公司拟收购股权所涉及的广西大美大新旅游有限公司股东全部权益价值在 2018 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。

遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告，是资产评估机构及其评估专业人员的责任；依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任。

我们已完成了相关评估工作，现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用人概况

（一）委托人



本次资产评估项目的委托人为华邦生命健康股份有限公司

1、基本情况

(1) 公司名称: 华邦生命健康股份有限公司 (以下简称“华邦健康”)

(2) 法定住所及经营场所: 重庆市渝北区人和星光大道 69 号

(3) 注册资本: 贰拾亿叁仟肆佰捌拾贰万柒仟陆佰捌拾伍元整

(4) 法定代表人: 张松山

(5) 公司类型: 股份有限公司(上市公司, 股票代码: 002004)

(6) 成立日期: 1992 年 03 月 11 日

(7) 营业期限: 1992 年 03 月 11 日--

(8) 经营范围: 从事投资业务(不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款以及证券、期货等金融业务), 精细化工、生物化学、试剂产品开发及自销(国家法律法规规定需前置许可或审批的项目除外), 药品研究, 新型农药产品研发及相关技术开发、转让及咨询服务, 销售化工产品及其原料(不含危险化学品)、香精、分析仪器、电子计算机及配件、日用百货、普通机械、建筑材料及装饰材料(不含危险化学品)、五金、交电, 货物及技术进出口, 房屋租赁。(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)。

(二) 被评估单位

本次的被评估单位为广西大美大新旅游有限公司

1、基本情况

(1) 公司名称: 广西大美大新旅游有限公司 (简称“大美大新”)

(2) 法定住所及经营场所: 大新县桃城镇德天大道 398 号

(3) 注册资本: 伍仟万元整

(4) 法定代表人: 胡维

(5) 公司类型: 其他有限责任公司



(6) 成立日期: 2013年01月31日

(7) 营业期限: 长期

(8) 主要经营范围: 旅游景区、景点开发、旅游产品制造与销售、房屋及场地租赁服务、餐饮服务、住宿服务。(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。)

(9) 历史沿革

大美大新由重庆汇邦旅业有限公司(后期已更名为“西藏汇邦科技有限公司”)设立, 于2013年1月31日取得大新县工商行政管理和质量技术监督局核发的工商注册号451424000105276《企业法人营业执照》, 注册资本2,000.00万元。

大美大新经2013年10月28日股东会决议决定, 对公司注册资本、实收资本及股东进行变更, 变更后注册资本由2,000.00万元增加到5,000.00万元, 同时股权结构变更为: 重庆汇邦旅业公司持股40%, 云南贝纳投资有限公司持股20%, 丽江山峰旅游商贸投资有限公司持股20%, 张松山持股8%, 胡维持股7%, 张一卓持股5%。

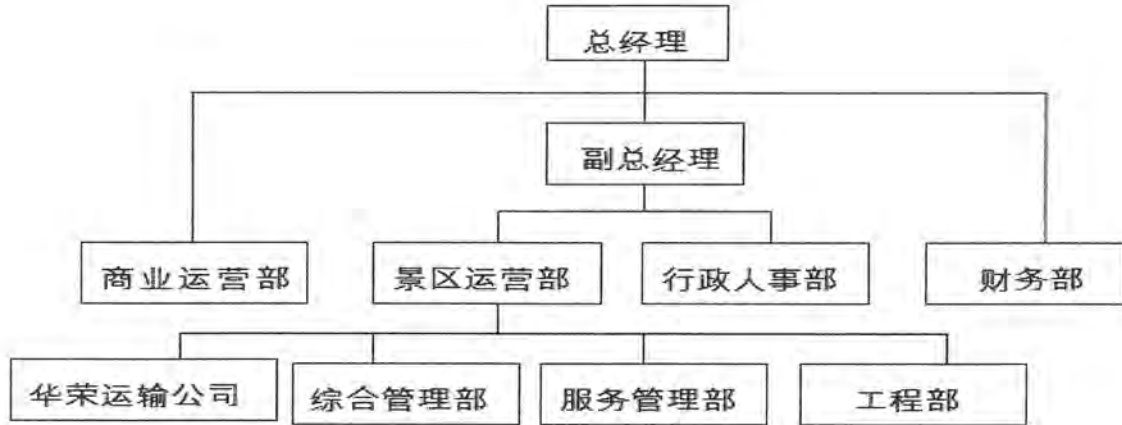
2015年9月8日重庆汇邦旅业有限公司更名为西藏汇邦科技有限公司, 故截止评估基准日2018年6月30日, 大美大新的股权结构如下:

金额单位: 人民币万元

股东名称	注册资本		实收资本	
	金额	比例%	金额	比例%
西藏汇邦科技有限公司	2,000.00	40.00	2,000.00	40.00
云南贝纳投资有限公司	1,000.00	20.00	1,000.00	20.00
丽江山峰旅游商贸投资有限公司	1,000.00	20.00	1,000.00	20.00
张松山	400.00	8.00	400.00	8.00
胡维	350.00	7.00	350.00	7.00
张一卓	250.00	5.00	250.00	5.00
合计	5,000.00	100.00	5,000.00	100.00



(10) 经营管理结构



(11) 企业现状分析

广西大美大新旅游有限公司成立于2013年1月，是广西大新县重要的外来旅游投资企业，“大德天景区”升级改造项目的主要参与者。目前主要经营管理德天跨国瀑布群景区游客接待中心，该游客中心距亚洲第一大跨国瀑布（德天瀑布）景区11公里；游客中心占地面积约184亩，主体建筑规划面积10660平方米，生态停车场6.5万平方米，是集停车、票务、咨询、环保观光车运输、旅游商业、餐饮等为一体的综合性旅游服务基础设施，能满足每年200万人的游客接待需求，可保障1800辆小车，200辆旅游大巴同时停放，项目总投资1.6亿元，其中投资1千余万元的智慧景区管理系统是目前国内最为先进的智慧旅游系统之一。正规划开发大阳谷、绿岛行云、沙屯叠瀑、恩城国际山水度假区等旅游资源。母公司西藏汇邦科技有限公司（原重庆汇邦旅业）是国内知名的旅游投资控股企业，是华邦健康第一大股东，在全国多地有旅游项目在运营和开发。公司全资子公司广西华荣汽车运输有限公司（以下简称“华荣汽车”）是一家专门从事景区环保观光车运营的运输企业，有环



保观光车 17 台，之前主要承担游客游览德天瀑布景区的景区中转运输任务。根据与政府签订的相关协议，其主要资产已移交政府，故原有业务已停止，目前尚未开展其他业务。

广西大新“大德天景区”升级改造项目属广西壮族自治区重点统筹项目。公司将秉承一贯的专业理念与工作作风，努力将升级项目打造为集自然风光游览、生态休闲度假、边境文化体验、边境贸易交易为一体的大型体验式生态旅游区。

雄关漫道真如铁，而今迈步从头越。公司以“成为国内一流旅游企业”为战略目标，恪守“为游客创造美好的旅游体验”的经营理念，以“诚实、热情、开放”的态度，为游客提供“简单、真诚、纯正”的优质服务。

2、近三年一期资产、财务、经营状况及会计政策

(1) 资产和财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年6月31日
资产总额	10,567.07	12,604.16	16,287.38	20,762.06
负债总额	5,020.35	7,108.93	10,904.94	14,362.91
所有者权益	5,546.72	5,495.23	5,382.44	6,399.15
项目	2015年度	2016年度	2017年度	2018年1-6月
收入	51.06	493.23	2,273.55	1,698.88
成本	4.27	3.84	139.54	175.09
净利润	-374.80	-51.49	28.55	1,016.71

以上数据均经注册会计师进行审计。

(2) 主要会计政策

1) 执行的会计制度：企业会计准则。

2) 税收政策



税种	计税依据	税率
增值税	销售收入	3%-11%
城市维护建设税	流转税	5%
教育费附加	流转税	3%
地方教育费附加	流转税	2%
印花税	购销合同金额	0.005%-0.03%
价格调节基金	土地合同价款	0.15%
水利建设基金	销售收入	0.1%
企业所得税	应纳税所得额	25%

3) 资产减值损失的确认

① 坏账准备的计提方法

单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备；经单独测试未减值的应收款项，采用账龄分析法，按应收款项的账龄和规定的提取比例确认减值损失，计提坏账准备，确定的坏账比例如下：

账龄	0-6个月	6-12月	1-2年	2-3年	3年以上
计提比例	0%	5%	10%	30%	100%

单项金额不重大但按信用风险特征组合法组合后风险较大的应收款项，单独进行测试，并计提个别坏账准备。经单独测试未减值的应收款项，采用账龄分析法，按应收款项的账龄和规定的提取比例确认减值损失。

其他单项金额不重大的应收款项，采用账龄分析法，按应收款项的账龄和规定的提取比例确认减值损失，计提坏账准备。

② 除坏账准备外的其他资产减值准备

A、存货跌价准备计提方法：

存货跌价准备按单个存货项目的成本与可变现净值计量。

B、金融资产的减值测试和减值准备计提方法

a、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产不需要进行减值测试。



b、持有至到期投资的减值损失的计量：按预计未来现金流现值低于期末账面价值的差额计提减值准备。

C、对长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，若可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

③ 固定资产分类及折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	年限平均法	35	5	2.86
机器设备	年限平均法	8	5	11.88
运输设备	年限平均法	8	5	11.88
办公设备	年限平均法	8	5	11.88
其他设备	年限平均法	5-8	5	11.88-19

④ 采用公允价值计量的资产：无。

⑤ 特殊的会计政策：无。

(三) 委托人和被评估单位之间的关系

委托人华邦健康拟收购被评估单位大美大新部分股权。

(四) 报告使用人

本评估报告仅供委托人和约定的报告使用人在本次评估目的前提下使用，除本协议约定的评估报告使用人外，其他任何人或单位使用本评估报告无效；资产评估师和被评估单位对报告使用人不当使用评估报告所造成的后果不承担任何责任。

双方约定的报告使用人为委托人。

二、评估目的

华邦健康拟收购大美大新部分股权，为华邦健康提供大美大新股东全部



权益价值在评估基准日的市场价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为大美大新的股东全部权益价值。

本次评估范围为大美大新申报的全部资产和负债。根据大美大新经注册会计师审计后的财务报表，截至 2018 年 6 月 30 日，大美大新资产总额 20,762.06 万元、负债总额 14,362.91 万元、净资产 6,399.15 万元，2018 年 1-6 月收入为 1,698.88 万元，净利润为 1,016.71 万元。具体情况如下：

被评估单位：广西大美大新旅游有限公司

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	8,741.22
货币资金	251.45
应收账款	1,964.54
预付账款	57.10
其他应收款	6,380.60
存货	3.65
其他流动资产	83.89
二、非流动资产合计	12,020.84
长期股权投资	0.00
固定资产	9,274.41
在建工程	47.52
无形资产	2,288.99
长期待摊费用	52.22
其他非流动资产	357.70
三、资产总计	20,762.06
四、流动负债合计	13,962.91
应付账款	3,389.79
预收账款	12.50
应付职工薪酬	10.12



科目名称	账面价值
应交税费	376.22
应付利息	646.50
其他应付款	9,527.79
五、非流动负债	400.00
长期借款	400.00
六、负债总计	14,362.91
七、净资产(所有者权益)	6,399.15

主要的资产和负债情况如下:

1、货币资金

截至评估基准日,大美大新纳入本次评估范围的货币资金账面值251.45万元,全部为银行存款,存放在以大美大新名义开立的5个金融机构账户中。

2、应收账款

截至评估基准日,大美大新纳入本次评估范围的应收账款账面值1,964.54万元,主要反映大美大新应收政府待分配的固定收益及员工代收船票收入情况。

3、预付账款

截至评估基准日,大美大新纳入本次评估范围的预付账款账面值57.10万元,主要反映大美大新预付货款、备用金、油费和服务费等情况。

4、其他应收款

截至评估基准日,大美大新纳入本次评估范围的其他应收款账面值6,380.60万元,主要反映大美大新垫支的员工备用金、押金、工程借款及代垫工程费等情况。

5、存货

截至评估基准日,大美大新纳入本次评估范围的存货账面值3.65万元,



主要反映大美大新招待用品、办公用品等的库存情况。

6、其他流动资产

截至评估基准日，大美大新纳入本次评估范围的其他流动资产账面值 83.89 万元，主要反映大美大新长期待摊费用及待抵扣增值税进项税额等情况。

7、长期股权投资

截至评估基准日，大美大新纳入本次评估范围的长期股权投资账面值 0 万元，主要反映大美大新对外股权投资情况，全部为对广西华荣汽车运输有限公司投资。

8、固定资产

截至评估基准日，大美大新纳入本次评估范围的固定资产账面原值 9,621.19 万元，账面净值 9,274.41 万元。具体情况如下：

截至评估基准日，大美大新纳入本次评估范围的房屋建筑物共计 12 项，账面原值 9,406.29 万元，账面净值 9,123.05 万元。其中房屋 4 项，账面原值 6,611.43 万元，账面净值 6,531.93 万元；构筑物 8 项，账面原值 2,794.86 万元，账面净值 2,591.12 万元。

截至评估基准日，大美大新纳入本次评估范围的设备账面原值 214.91 万元，账面净值 151.36 万元，其中机器设备共计 149 台（套），账面原值 109.58 万元，账面净值 69.15 万元；车辆共计 3 辆，账面原值 105.32 万元，账面净值 82.21 万元。

9、在建工程

截至评估基准日，大美大新纳入本次评估范围的在建工程账面值 47.52 万元，主要反映大美大新尚未完工的工程项目建设成本等情况。

10、无形资产



截至评估基准日，大美大新纳入本次评估范围的无形资产账面值 2,288.99 万元。具体情况如下：

截至评估基准日，大美大新纳入本次评估范围的土地使用权，账面价值 2,288.70 万元，土地使用权面积 82692.76 平方米。

截至评估基准日，大美大新纳入本次评估范围的其他无形资产为办公软件，账面价值 0.29 万元，主要为金蝶 KIS 专业版财务软件。

11、长期待摊费用

截至评估基准日，大美大新纳入本次评估范围的长期待摊费用账面值 52.22 万元，主要反映大美大新房屋租金、装修费的摊销余额。

12、其他非流动资产

截至评估基准日，大美大新纳入本次评估范围的其他非流动资产账面值 357.70 万元，主要反映大美大新预付设备款等情况。

13、可独立产生收益的资产组

(1) 大新县人民政府（以下简称“大新政府”）与大美大新于 2017 年 3 月 29 日签订了《大德天景区（创 5A）投资运营合作整合及受益分配合同书》，协议主要约定如下：

1) 大新政府按照门票数“存量不变”的原则，即以德天瀑布景区 2015 年度存量门票数大约为 88 万张为基础，同时考虑景区除门票收入以外的其他收入因素，在收益分配上，大新政府在合同签订之日起每年分配给予大美大新固定税后净收益 3,350 万元（该金额已经扣除了所有运营成本及大美大新所需缴纳的所有税费，包括企业所得税、增值税及附加等），即为大美大新存量收益分配金额。今后不管大新政府或国家是否取消门票费，大新政府及其新公司不得以此为由拒绝支付前述给大美大新的固定税后净收益。

2) 前述景区存量收益分配给大美大新的金额期限截止至大美大新第一次



收到存量收益分配当月起 50 年止，之后该景区所有存量资产全部归大新政府所有。

3) 在收益支付方式上，按照协议约定的年纯收益金额平分 12 个月，于次月 10 日前，由大新政府主导组建的新公司向大美大新指定的账户支付上月的存量收益分配金额，该分配金额除特殊情况外，不得以任何理由核减。

4) 自合同签订生效日起，大新政府即获得该景区范围内原属于大美大新的相关权益：一是广西华荣汽车运输有限公司的全部车辆的所有权和经营权（广西华荣汽车运输有限责任公司的其他资产负债仍保留在该公司，车辆过户手续由大新政府及其新公司负责办理，华荣公司积极配合）；二是除沙屯叠瀑景点的开发经营权外，以及除德天瀑布景区游客集散中心和德天瀑布景区游客接待中心的店铺、门面、游客集散中心停车场及其他商业用途房屋和场地外，2013 年 1 月 18 日签订的《大新县“大德天景区”升级改造投资开发建设、经营管理项目合同书》、2014 年 6 月 18 日《合作开发建设大新县“德天瀑布景区-中越边贸商业街”项目》和 2014 年 12 月 31 日《大新县“大德天景区”升级改造投资开发建设、经营管理项目合同补充协议（一）》等三个合同项下的其余全部经营权；三是大美大新应分得旅游集散中心停车场的收益，大美大新与原承包方合同到期后不再续约，协议期内的停车场经营管理及收益权归大新政府。

5) 本合同签订后，大新政府作为该景区唯一的投资开发运营主体，对该景区进行统一投资开发运营管理（原大美大新在该景区内的各项开发经营权收归大新政府）。

6) 大新政府承诺作为大美大新存量分配的兜底方，确保大美大新的存量资产收益安全、到位，同时新公司也应当确保履行其承诺。

(2) 由于固定净收益的分配涉及到大新公司的纳税问题，2018 年 7 月



12 日上午，大新县县长张卫东主持召开了会议，就德天跨国大瀑布景区（创 5A）投资运营收益分配金及缴纳税费等问题，形成了《大新县德天跨国大瀑布景区（创 5A）投资运营整合收益分配协调会议纪要》（新政阅[2018]43 号），形成的主要会议纪要如下：

1) 会议原则同意由广西侏王旅游投资开发有限公司（以下简称“侏王公司”）根据 2017 年 3 月 29 日大新政府与大美大新签订的《大德天景区（创 5A）投资运营合作整合及受益分配合同书》约定，代表政府每年向大美大新支付固定税后净收益 3,350 万元人民币及应缴税费（多还少补）。在收益支付方式，按照年收益金额平分为 12 个月，于次月 10 日前，由侏王公司向大美大新指定的账户支付上月的固定的税后净收益 279.17 万元人民币及应缴税费金额（大美大新必须开具相应的增值税专票给侏王公司，如大美大新不开具相应票据，侏王公司将有权不履行支付义务）。如果政府遇到经济困难时，经沟通，由侏王公司代表政府书面告之大美大新，当月收益分配金可延迟支付。

2) 侏王公司和大美大新都是独立的企业法人，财务都是独立核算的，为维护国家和企业合法利益，合理分配存量资产，由大美大新按照税法规定申报缴纳各项应缴税费并将缴纳税费的凭据报给侏王公司。

3) 大美大新自行核算应缴税费，一是按固定税后净收益 3,350 万元为基础进行核算各项应缴税费；二是按照公司《会计法》进行成本核算各项应缴税费（即公司所有的收入-所有的运营成本=利润计算税费）。待税费核定后由大美大新报税务机关审核。

综上所述，大美大新将纳入本次评估范围内的部分景区内的资产使用权移交大新政府，大新政府每年支付给大美大新固定税后净收益 3,350 万元（该金额已经扣除了所有运营成本及大美大新所需缴纳的所有税费，包括企业所得税、增值税及附加等）作为资产使用权的对价，支付期限为自大美大新第



一次实际收到支付起的 50 年内，期满以后资产归政府所有。故上述移交使用权的资产无法再单独对广西大美大新旅游有限公司产生价值，其整体价值从政府每年获得的支付对价中得到体现。因而本次将上述移交资产视为可独立产生收益的资产组，将其作为一个整体，列示为其他非流动资产，其明细如下：

大美大新移交资产

金额单位：人民币万元

序号	资产类别	项数	账面原值	账面净值
1	房屋建筑物	2	4,771.53	4,451.67
2	构筑物	8	2,794.86	2,591.12
3	其他非流动资产	1	41.43	41.43
4	机器设备	60	59.14	38.43
5	土地	2	1,729.61	1,551.75
合计		73	9,396.57	8,674.39

大美大新全资子公司华荣运输移交资产

金额单位：人民币万元

序号	资产类别	项数	账面原值	账面净值
1	机器设备	30	224.75	151.39
合计		30	224.75	151.39

14、应付账款

截至评估基准日，大美大新纳入本次评估范围的应付账款账面值 3,389.79 万元，主要反映大美大新应付的暂估代垫建设费、工程费及设备费等情况。

15、预收账款

截至评估基准日，大美大新纳入本次评估范围的预收账款账面值 12.50 万元，主要反映大美大新预收的房屋租赁费情况。



16、应付职工薪酬

截至评估基准日，大美大新纳入本次评估范围的应付职工薪酬账面值 10.12 万元，主要反映大美大新应付职工工资情况。

17、应交税费

截至评估基准日，大美大新纳入本次评估范围的应交税费账面值为 376.22 万元，主要反映大美大新应缴纳的企业所得税、增值税及附加等情况。

18、应付利息

截至评估基准日，大美大新纳入本次评估范围的应付利息账面值 646.50 万元，主要反映大美大新计提、尚未支付的各项利息。

19、其他应付款

截至评估基准日，大美大新纳入本次评估范围的其他应付款账面值为 9,527.79 万元，主要反映大美大新应付的往来单位借款、保理融资款、押金及质保金等情况。

20、长期借款

截至评估基准日，大美大新纳入评估范围的长期借款账面值 400.00 万元。主要反映大美大新向大新县财政国库集中支付中心借入的期限为 30 年的扶贫资金情况。

大美大新无账面未记录的无形资产。

评估对象和范围与委托评估对象和范围完全一致。

具体评估对象详见资产评估明细表。

四、价值类型及其定义

资产评估价值类型包括市场价值和市场价格以外的价值类型。

资产评估的价值类型取决于评估特定的目的、市场条件和评估对象的使



用状况。本次资产评估是在持续经营假设前提下，通过充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，评估大美大新股东全部权益价值。本次资产评估对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，评估目的系为华邦健康拟收购大美大新股权提供市场价值参考，符合市场价值的定义，故本次评估选择评估报告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压制的情况下，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

本次评估基准日为2018年6月30日。

评估基准日由委托人确定，主要考虑尽可能与评估目的实现日接近，以便评估结果有效服务于评估目的，尽量减少评估基准日后事项对评估结果的影响。

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）行为依据

委托人未提供相关经济行为文件。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号）；
- 2、《中华人民共和国企业国有资产法》（主席令第5号）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（主席令第28号）；



- 4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第 256 号）；
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 29 号）；
- 6、其它相关的法律法规文件。

（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[2017]31号）；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2017]32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—企业价值》（中评协[2017]36号）；
- 7、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
- 8、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 9、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42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、大美大新提供的章程和验资报告；
- 2、大美大新提供的有关资产、负债等财务资料及审计报告；
- 3、大美大新提供的房地权证；
- 4、大美大新提供的机动车行驶证；
- 5、大美大新提供的重要资产购置合同或发票；
- 6、大美大新提供的其他产权证明文件和资料。

（五）取价依据

- 1、有关房屋的取价依据



(1) 2013 年版《广西壮族自治区建筑装饰装修工程消耗量定额》、《广西壮族自治区市政工程消耗量定额》、《广西壮族自治区安装工程消耗量定额》、《广西壮族自治区建筑装饰装修安装园林绿化工程费用定额》、《广西壮族自治区建筑装饰装修工程人工材料配合比机械台班参考价》及相关配套文件;

(2) 《崇左市建设工程造价信息》2018 年第 6 期;

(3) 国家建设部、地方人民政府有关部门颁布的其他法规和政策文件;

(4) 评估机构收集的与本次资产评估有关的其他资产询价资料。

2、有关机器设备的取价依据

(1) 中国统计出版社出版的《最新机电(器)设备评估业务手册》;

(2) 机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》;

(3) 中国机电工业出版社出版的《2018 年机电产品价格信息查询系统》;

(4) 评估机构收集的设备合同、技术资料等资料;

(5) 评估机构收集的与本次评估有关的其他询价资料及定额标准。

3、有关土地使用权的取价依据

(1) 《崇左市人民政府关于公布新一轮征地统一年产值标准的通知》(崇政发[2016]18 号);

(2) 《大新县人民政府关于印发大新县被征收(用)土地拆迁补偿标准的通知》(新政发[2013]24 号);

(3) 《大新县人民政府关于大新县县城区及部分乡镇城区土地定级与基准地价的通知》(新政发[2016]31 号);

(4) 广西壮族自治区实施《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》办法(广西壮族自治区人民政府令第 46 号);

(5) 《国土资源部办公厅关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范(试行)〉的通知》(国土资厅发[2013]20 号);



(6) 评估机构收集的与本次土地评估有关的其他询价及调查资料。

4、其他综合性取价依据

- (1) 中国人民银行公布的存贷款利率；
- (2) 证券交易所及上市公司行业的相关查询资料；
- (3) 同花顺 ifind 金融终端查询数据；
- (4) 相关税收法规及税率。

5、其他依据

- (1) 大美大新提供的各类《资产评估申报明细表》；
- (2) 大美大新提供的审计报告、会计报表、会计凭证、财务经营方面的资料、银行对账单及余额调节表以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
- (3) 大美大新提供的其他有关资料。

七、评估方法

(一) 资产评估的基本方法

资产评估的方法主要有市场法、收益法和资产基础法。资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

1、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。其使用的基本前提有：

- (1) 存在一个活跃的公开市场；
- (2) 公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

2、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。应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1) 评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- (3) 评估对象预期获利年限可以预测。

3、资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估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。采用资产基础法的前提条件有：

- (1) 评估对象处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- (2) 可以调查取得购建评估对象的现行途径及相应的社会平均成本资料。

(二) 评估方法的选用

本次委托评估的是华邦健康拟收购股权所涉及的大美大新的股东全部权益价值，评估人员无法收集与大美大新经营规模、业务种类相类似企业的股权交易案例或者上市公司，故无法采用市场法进行评估。

大美大新近年来处于连续亏损状态，其所运营的大部分旅游项目正处于前期筹建阶段，尚未产生收益，故其未来的预期收入无法完整预测，同时对应所需承担的风险也无法预测及量化，故本次不适宜采用收益法进行评估。

由于大美大新有较完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，资产重置成本与资产的现行市价存在着内在联系和替代。故本次适宜采用资产基础法进行评估。

根据本报告的评估目的，产权持有者自身的特点，分析评估方法的适用性后，评估人员对大美大新的股东全部权益采用资产基础法进行评估。



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。

具体模型如下：

$$\text{股东全部权益评估价值} = \Sigma \text{各项资产评估值} - \Sigma \text{各项负债评估值}$$

在评估过程中，评估人员根据各项资产及负债的具体情况，分别采用不同的评估方法，具体如下：

1、房屋建筑物

大美大新纳入本次评估范围的房屋建（构）筑物分布在德天瀑布景区内，无法采用市场法和收益法单独评估房屋建（构）筑物的价值；由于这些房屋建（构）筑物截至评估基准日的重置价格资料较易取得，故采用采用重置成本法进行评估。

重置成本法是指测算建（构）筑物现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本（重置全价），再结合建（构）筑物新旧程度和使用维护状况综合确定成新率，相乘后得出评估值。基本公式如下：

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

$$\text{重置全价} = \text{重置单价} \times \text{建筑面积或者长度}$$

$$\text{重置单价} = (\text{前期工程费用} + \text{其他工程费用} + \text{建安工程费用}) \times (1 + \text{资金成本率})$$

重置单价的价值内涵包括：前期工程费用、其他工程费用、建安工程费用、资金成本，不含土地使用权。

2、机器设备

评估人员根据本次评估目的，结合委评设备的实际情况，采用重置成本法进行评估，即按现时条件下重新购置或建造一个全新状态的委估资产所需发生的全部成本费用作为其重置全价，再结合设备新旧程度和使用维护状况



综合确定成新率，相乘后得出评估值。其计算式为：

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

3、土地

本次估价过程中估价人员按照《城镇土地估价规程》的要求，根据现场勘查情况，以及对估价目的、估价对象所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合估价对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，对各类评估方法的适用性进行了分析，具体分析过程如下：

(1) 由于估价对象目前土地资产与收益之间不存在稳定的比例关系，所以不宜采用收益还原法。

(2) 估价对象所在区域土地交易不活跃，同一供求圈内土地交易案例较少，难以找到类似的 3 个以上宗地土地交易案例，故未选用市场比较法。

(3) 评估对象为商业用地，位于景区内，其地上建筑物的市场交易不活跃，难以确定地上建筑物的市场交易价格，故本次未采用剩余法进行评估。

(4) 估价对象所在区域近期土地取得成本以及大新县人民政府有关征地拆迁政策等资料易取得，故选用成本逼近法。

(5) 大新县人民政府于 2016 年公布了国有建设用地使用权土地级别和基准地价，因此采用基准地价系数修正法在一定条件下可以较为合理的反映目前的地价水平。

综上所述，本次评估确定采用成本逼近法和基准地价系数修正法进行土地估价。

A、成本逼近法

成本逼近法指以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法，其基本公式为：



$$P = E_u + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3 \\ = P_E + R_3$$

式中：

P——待估宗地价格

E_u ——土地取得费

E_d ——土地开发费

T——税费

R_1 ——利息

R_2 ——利润

R_3 ——土地增值

P_E ——土地成本价格

B、基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是根据宗地的土地级别、土地使用条件和开发程度等，按照替代原则，就影响待估宗地的区域因素和个别因素的影响程度，与基准地价修正系数说明表中的区域因素和个别因素指标条件相比较，确定这些因素影响地价的程度，再对照修正系数表相应的影响程度，确定每个影响地价因素的修正系数，据此对基准地价进行修正。同时，根据基准地价评估期日、使用年限、宗地成熟度、容积率、土地使用权类型等，分别对待估宗地进行期日修正、年期修正、宗地成熟度修正及容积率修正等，最后求得待估宗地在评估期日的土地价格。其基本公式为：

楼面地价=适用的基准地价×土地用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×容积率修正系数×区域和个别因素修正系数±土地开发程度修正值

宗地地价=楼面地价×容积率



4、存货

存货为招待用品、行政人事部用品等。评估人员针对存货的实物形态、流转程序等方面的特点，选取了适宜的评估方法，其具体评估方法如下：

由于存货为外购的业务招待用品等，故根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，得出存货的评估值。

5、其他资产及债权债务

评估人员主要审核其他资产及债权、债务的真实性、合法性，在清查核实的基础上，确定评估值。其中：

对于应收款项，评估人员首先抽取金额较大、账龄较长的明细账户进行函证，并采取替代程序来证实余额的真实性；其次对各明细账户进行账龄分析，通过多种方式了解债务人的偿债能力，估计其可回收性。在以上核实了解的基础上，确定存在风险损失的可能性，最终确定评估值。

对于应付款项，评估人员调查了解其经济性质，查阅相关合同或协议书，并落实具体的债权人，通过核实债务来确定评估值。

6、可独立产生收益的资产组

广西大美大新旅游有限公司与大新县人民政府于 2017 年 3 月 29 日签订了《大德天景区（创 5A）投资运营合作整合及受益分配合同书》，协议约定将纳入本次评估范围的部分资产使用权移交政府，政府每年支付给大美大新固定金额的费用作为资产使用权的对价。对于该部分资产，本次将其视为可独立产生收益的资产组，将其作为一个整体，以签订的相关协议为基础，采用收益法进行评估，将其整体列示于其他非流动资产科目。为了避免重复评估，本次将归属于上述资产组的相关资产单项价值评估为零。

八、评估程序实施过程和情况



根据国家有关资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照委托方与本公司签订的资产评估委托合同，评估人员业已实施了对大美大新的法律性文件与资产产权证明文件的查阅，对会计记录以及相关资料的审核，对相关资产进行了必要的调查，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）接受委托阶段

1、接受委托人的委托后，本公司即确定了有关的资产评估人员并与委托人及大美大新相关工作人员就本次的评估目的、评估基准日、评估对象与范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的事项进行了认真的讨论。

2、根据委估资产的具体特点，制定评估计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

（二）资产清查阶段

1、资产评估申报明细表的填报

根据委托评估资产特点，有针对性地指导大美大新进行资产清查和填报资产评估申报明细表。

2、评估对象真实性和合法性的检查

根据大美大新提供的资产评估申报明细表，评估人员针对实物资产和债权债务采用不同的方式进行清查，以确定资产的客观存在及合法性。

对债权和债务，评估人员采取核对报表、总账、明细账、抽查凭证和发询证函等方式确定资产和负债的真实性。

对房屋建筑物、土地、机器设备和存货等实物资产，评估人员根据资产评估申报明细表，对房屋建筑物、土地、重点设备进行逐项清查、查阅产权证明，对其他实物资产进行抽查核实，以确定其客观存在。

3、账面价值构成的调查



根据大美大新的资产特点，查阅有关会计凭证和会计账簿、以及主要资产购建合同、结算和决算等资料，了解申报评估的资产价值构成情况。

4、评估资料的收集

向大美大新提交与本次评估相关的资料清单，指导相关人员进行资料收集和准备。

(三) 评定估算阶段

1、资产基础法

(1) 评估人员在大美大新有关人员的配合下，分组分别到现场对资产进行勘察和清点，具体情况如下：

评估人员对实物资产进行现场勘查，并查阅其相关记录，填写现场鉴定作业表，与大美大新管理人员进行交流，了解资产管理制度、维修制度以及利用状况。在充分调查和了解的基础上，结合所收集的资料进行综合分析，确定资产的成新率。

(2) 各专业组评估人员分别进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

(3) 评估人员根据现场勘察结论以及市场调查的结果，确定资产评估值，编制相关资产评估技术说明。

(四) 评估汇总、提交报告阶段

项目负责人对各专业组评估结果汇总，组织有关人员对评估结论进行分析，认为对大美大新资产的评估结果是基本合理的。

按照资产评估规范化要求，资产评估报告书、评估技术说明按本公司规定程序进行复核后出具评估报告。

九、评估假设



本评估报告的分析 and 结论仅在设定的以下假设条件下成立:

(一) 一般假设

1、本报告评估结论所依据、由大美大新所提供的信息资料为可信的和准确的。

2、大美大新持续经营，合法拥有、使用、处置资产并享有其收益的权利不受侵犯；除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

(二) 评估环境假设

1、评估对象所在地区的法律、法规、政策环境相对于评估基准日无重大变动；

2、评估对象所在地的社会经济环境、国际政治、经济环境相对于评估基准日无重大变动；

3、与评估对象有关的利率、汇率、物价水平相对于评估基准日无重大变动。

(三) 公开交易条件假设

有自愿交易意向的买卖双方，对委估资产及市场、以及影响委估资产价值的相关因素均有合理的知识背景。相关交易方将在不受任何外在压力、胁迫下，自主、独立地决定其交易行为。

1、评估对象按照公平的原则实行公开招标、拍卖、挂牌交易，有意向的购买方理性地报价，平等、独立地参与竞价。

2、与本次评估目的对应的交易相关的权利人、评估委托人、其他利害关系人及其关联人，均不享有对评估对象的优先权，也不干涉评估对象的交易价格。

(四) 预期经营假设

无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。



(五) 特别假设

本次对可独立产生收益资产组的评估是以广西大美大新旅游有限公司与大新县人民政府于2017年3月29日签订的《大德天景区(创5A)投资运营合作整合及受益分配合同书》为基础,并以协议双方能够完全按照协议内容履行各自合同义务为假设前提条件,本次未考虑可能导致上述协议无法顺利实施的各种潜在因素对评估结果的影响。

评估人员根据资产评估的要求,认定这些前提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,评估人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。

十、评估结论

截至评估基准日2018年6月30日,大美大新经审计后的资产总额20,762.06万元、负债总额14,362.91万元、净资产6,399.15万元。

经本次评估,资产总额34,183.52万元,负债总额14,362.91万元,净资产19,820.61万元,评估增值13,421.46万元,增值率209.74%。

评估结果汇总如下表:

资产评估结果汇总表

评估基准日:2018年6月30日

被评估单位:广西大美大新旅游有限公司

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	8,741.22	8,741.22	0.00	0.00
2	非流动资产	12,020.84	25,442.30	13,421.46	111.65
3	长期股权投资	0.00	0.00	0.00	0.00
4	固定资产	9,274.41	2,581.63	-6,692.78	-72.16
5	在建工程	47.52	47.52	0.00	0.00



6	无形资产	2,288.99	1,281.90	-1,007.09	-44.00
7	长期待摊费用	52.22	52.22	0.00	0.00
8	其他非流动资产	357.70	21,479.03	21,121.33	5,904.76
9	资产总计	20,762.06	34,183.52	13,421.46	64.64
10	流动负债	13,962.91	13,962.91	0.00	0.00
11	非流动负债	400.00	400.00	0.00	0.00
12	负债合计	14,362.91	14,362.91	0.00	0.00
13	净资产(所有者权益)	6,399.15	19,820.61	13,421.46	209.74

评估结论详细情况见评估明细表。

本次评估，评估增值 13,421.46 万元，增值率为 209.74 %。主要增减值原因如下：

1、固定资产

固定资产账面值 9,274.41 万元，评估值 2,581.63 万元，评估减值 6,692.78 万元，减值率 72.16%，减值原因系固定资产中有部分房屋构筑物和属于可独立产生收益的资产组，该资产组已作为一个整体采用了收益法进行评估，故将相应单项资产的价值评估为零，导致减值。

2、无形资产

无形资产账面值 2,288.99 万元，评估值 1,281.90 万元，评估减值 1,007.09 万元，减值率 44.00%，减值原因系无形资产中的部分土地亦属于可独立产生收益的资产组，该资产组已作为一个整体采用了收益法进行评估，故将相应单项资产的价值评估为零，导致减值。

3、其他非流动资产

其他非流动资产账面值 357.70 万元，评估值 21,479.03 万元，评估增值 21,121.33 万元，增值率 5,904.76%，增值原因系本次将可独立产生收益的资产组评估结果列示于该科目，导致增值。



本报告评估结论根据以上评估工作得出：截至评估基准日 2018 年 6 月 30 日，大美大新股东全部权益的评估值为 19,820.61 万元（大写：人民币壹亿玖仟捌佰贰拾万陆仟壹佰元整）。

十一、特别事项说明

1、本次评估是在独立、客观、公正原则下作出的，所有参加评估工作的人员与委托人及产权持有人无任何利害关系，评估人员严格按照有关制度和规范完成评估工作，在评估过程中评估人员恪守职业道德和规范。

2、本评估报告是在委托人及相关当事人提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事人的责任；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

3、本评估结论是在本报告载明的评估假设和限制条件下，为本报告列明的评估目的而提出的被评估企业于评估基准日的股东全部权益的市场价值的参考意见，该评估结论未考虑控股股权溢价和少数股权折价及股权流动性折扣对评估对象价值的影响；报告使用人应当理解，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

4、本次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现行市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本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。



5、在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑该等资产用于股权转让可能承担的费用和税项，也未对部分资产的评估增值额作任何纳税考虑。

6、委托人、被评估单位和相关当事方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；资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，关注评估对象法律权属，但不对其法律权属提供保证。

7、其他事项

可独立产生收益资产组

(1) 可独立产生收益资产组的含义与范围

本次评估的可独立产生收益资产组系根据大新县人民政府与大美大新于2017年3月29日签订的《大德天景区（创5A）投资运营合作整合及受益分配合同书》，约定由大美大新移交使用权给政府的部分景区内资产。上述移交使用权的资产无法再单独对大美大新产生价值，其整体价值从政府每年获得的支付对价中得到体现。因而本次将上述移交资产视为可独立产生收益的资产组，将其作为一个整体，列示为其他非流动资产，其具体明细如下：

大美大新移交资产

金额单位：人民币万元

序号	资产类别	项数	账面原值	账面净值
1	房屋建筑物	2	4,771.53	4,451.67
2	构筑物	8	2,794.86	2,591.12
3	其他非流动资产	1	41.43	41.43
4	机器设备	60	59.14	38.43
5	土地	2	1,729.61	1,551.75
合计		73	9,396.57	8,674.39

大美大新全资子公司华荣汽车移交资产

金额单位：人民币万元

序号	资产类别	项数	账面原值	账面净值
----	------	----	------	------



1	机器设备	30	224.75	151.39
合计		30	224.75	151.39

(2) 对可独立产生收益资产组评估结果有重要影响的事项

A、本次对可独立产生收益资产组的评估是以大美大新与大新县人民政府于2017年3月29日签订的《大德天景区(创5A)投资运营合作整合及受益分配合同书》为基础,并以协议双方能够完全按照协议内容履行各自合同义务为假设前提条件进行了单独评估,本次未考虑可能导致上述协议无法顺利实施的各种潜在因素对评估结果的影响;同时将相应的资产评估为零。

B、由于本次对可独立产生收益资产组的评估是以资产的完全状态为前提,而资产组中少量资产存在未挂账但需待支付的款项,故需要将该部分待支付款项从资产组收益中进行扣除,待支付的款项明细:

金额单位:人民币万元

序号	资产名称	结算对象	已支付款项	合同价	待支付款项
1	智慧旅游项目	四川众途科技有限公司	206.03	360.36	154.33
2	LED大屏显示项目	重庆鸿盾科技有限公司	41.43	138.09	96.67
合计			247.46	498.46	251.00

8、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。

9、在本评估报告有效期内,若纳入评估范围的资产数量及作价标准发生变化,委托人在资产实际作价时应进行相应的调整。当资产数量发生变化时,委托人应根据原评估方法对资产额进行调整;当资产价格标准发生变化并对资产评估值产生明显影响时,委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

上述有关事项,可能会对评估值产生影响,评估人员特提请委托人及有关报告使用人注意,在使用本报告结论时,对可能存在的风险独立地作出判



断。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途;

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用;

(三) 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。

(四) 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。

(五) 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。

(六) 评估报告的使用有效期

本报告评估自评估基准日起一年内有效, 即 2018 年 6 月 30 日至 2019 年 6 月 29 日。评估目的在评估基准日后的一年内实现时, 可以评估结果作为作价参考依据, 超过一年则需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本评估报告最终形成日期为 2018 年 10 月 24 日。



(此页无正文)

重庆华康资产评估土地房地产估价
有限责任公司



评估机构首席评估师:



资产评估师:



中国 * 重庆

资产评估师:



二〇一八年十月二十四日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91500000202884326D

名称	华邦生命健康股份有限公司
类型	股份有限公司(上市公司)
住所	重庆市渝北区人和星光大道69号
法定代表人	张松山
注册资本	贰拾亿零叁仟肆佰捌拾贰万柒仟陆佰捌拾伍元整
成立日期	1992年03月11日
营业期限	1992年03月11日至永久
经营范围	从事投资业务(不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款以及证券、期货等金融业务),精细化工、生物化学、试剂产品开发及自销(国家法律法规规定需前置许可或审批的项目除外),药品研究,新型农药产品研发及相关技术开发、转让及咨询服务,销售化工产品(不含危险化学品)、香精、分析仪器、电子计算机及配件、日用百货、普通机械、建筑材料及装饰材料(不含危险化学品)、五金、交电,货物及技术进出口,房屋租赁。(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)



登记机关



2016年10月17日

提示:每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示,不另行通知。

副本号: 1-1

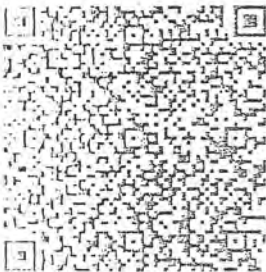


营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码914514240617347451

名称 广西大美大新旅游有限公司
 类型 其他有限责任公司
 住所 大新县桃城镇德天大道398号
 法定代表人 胡维
 注册资本 伍仟万圆整
 成立日期 2013年01月31日
 营业期限 长期
 经营范围 旅游景区、景点开发、旅游产品制造与销售、房屋及场地租赁服务、餐饮服务、住宿服务。(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。)



登记机关



1. 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告;
 2. 《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业应当在信息形成之日起20个工作日内,通过企业信用信息公示系统向社会公示。

2016年 12月 29日

大德天景区（创5A）投资运营合作整合 及受益分配合同书

甲方：大新县人民政府

地址：广西崇左市大新县桃城镇民生街9号

法定代表人：玉明金

乙方：广西大美大新旅游有限公司

地址：广西崇左市大新县桃城镇德天大道398号

法定代表人：胡维

鉴于：

1、甲方于2013年1月18日与重庆汇邦旅业有限公司签订了一份《大新县“大德天景区”升级改造投资开发建设、经营管理项目合同书》。

2、甲方于2014年6月18日与广西大美大新旅游有限公司签订了一份《合作开发建设大新县“德天瀑布景区-中越边贸商业街”项目》。

3、甲方于2014年12月31日与乙方签订了一份《大新县“大德天景区”升级改造投资开发建设、经营管理项目合同书补充协议（一）》。

4、甲方于2017年1月4日与乙方签订了一份《大德天景区投资运营整合框架协议书》。

5、双方确认：上述各协议的主体（包括但不限于名称变更等）为现在的甲乙双方。



户支付上月的存量收益分配金额，该分配金额除出现本合同第十九条之情形，不得以任何理由进行核减。

第三章 交接期、过渡期安排

第五条 鉴于新公司主体尚未确定，甲方同意在新公司主体明确后，指示新公司按本合同约定，在本合同上加盖新公司公章并明确承诺“本合同所涉新公司义务性条款均对新公司具有约束力”。若新公司工商登记成立二个月届满，仍不对本合同的内容予以追认，乙方有权不进行交接，且乙方有权单方面决定本合同自动终止。乙方对该景区享有的权利全部自动恢复，甲乙双方继续履行2013年1月18日《大新县“大德天景区”升级改造投资开发建设、经营管理项目合同书》、2014年6月18日《合作开发建设大新县“德天瀑布景区-中越边贸商业街”项目》和2014年12月31日《大新县“大德天景区”升级改造投资开发建设、经营管理项目合同书补充协议（一）》的约定，且从本合同签订之日起至乙方通知甲方终止本合同之日止的乙方暂停投资开发经营期限相应顺延。

甲方主导的新公司成立后2个月内，以甲方名义书面方式告知乙方新公司成立的基本情况、新公司联系人等，同时新公司向乙方出具《关于确认并承担〈大德天景区（创5A）投资运营合作整合存量资产分配合同书〉中所有“新公司”义务的承诺书》。

第六条 新公司完成第五条承诺之日起次月，任何月份的月末均可确定为交接日，具体时间由甲方确定，并提前20天以书面告知乙方。

√2、本合同签订后，甲方作为该景区唯一的投资开发运营主体，对该景区进行统一投资开发运营管理（原乙方在该景区内的各项开发经营权收归甲方）。

3、按本合同第二章的条款约定向乙方支付存量资产的收益资金。

√4、甲方承诺作为乙方存量分配的兜底方，确保乙方的存量资产收益安全、到位，同时新公司也应当确保履行其承诺。

5、甲方（包括甲方主导组建的新公司）不予承担乙方公司的任何债权债务。

第九条 乙方的权利与义务

1、按合同约定获得存量资产的净收益资金。

2、要继续负责出资建设完成德天瀑布景区游客接待中心，原则上2017年9月底前能投入使用。

3、按本合同约定，乙方无条件配合完成各项交接工作。

4、协助甲方办理资产变更登记手续等工作，并提供相关资料。

5、若因土地或房产权等权属发生纠纷，由乙方负责协调处理（如有）。

6、承担乙方所有的债权债务，并负责处理由此引起的各种经济纠纷。

第五章 合同变更和终止

第十条 除本合同第五条外，本合同变更、解除必须经甲、乙双方协商一致以书面的方式确定变更的内容和时间。甲乙双方人事变动不得作为变更和解除合同理由。

第十七条 本合同未尽事宜由甲乙双方协商解决，协商一致签订补充协议，补充协议和主合同具有同等的法律效力。

第十八条 本合同生效后，2017年以前甲方与乙方（含重庆汇邦旅业有限公司）所签订的有关协议合同全部废止，即：2013年1月18日签订的《大新县“大德天景区”升级改造投资开发建设、经营管理项目合同书》、2014年6月18日《合作开发建设大新县“德天瀑布景区-中越边贸商业街”项目》和2014年12月31日《大新县“大德天景区”升级改造投资开发建设、经营管理项目合同书补充协议（一）》等三个合同。

沙屯叠瀑景点的开发经营等内容按原条款及约定执行，为便于甲乙双方阅读及执行沙屯叠瀑景区的开发经营等合同内容，在本合同生效同时，甲乙双方另行签署专门书面合同，且实质性权利义务不变。

第十九条 因国家政策变化、发生重大自然灾害、战争不可抗力等导致德天瀑布景区经营无收入或景区年收入减少的，若当年德天瀑布景区经营没有任何收入，乙方在该年暂不享有存量收益；若当年德天瀑布景区经营总收入低于3350万元，则乙方暂时不收取该年收益金。

第二十条 双方承诺并确认：各自已经完成必要的合法审批授权程序，有权签署本合同。

第二十一条 本合同包括第七条所述的乙方移交的清单、《德天瀑布景区游客集散中心一层平面图》、《德天瀑布景区游客集散中心二层平面图》、《德天瀑布景区游客集散中心三层平面图》、《德天瀑布景区游客接待中心总平面图》、乙方与谭文俊签订的停车场承包协议，合同附件是本合同不可分割的组成部分。

大新县人民政府

新政阅〔2018〕43号

大新县德天跨国瀑布景区（创5A）投资运营 整合收益分配协调会议纪要

（2018年8月14日）

2018年7月12日上午，张卫东县长在县政府四楼会议室组织召开德天跨国瀑布区（创5A）收益分配协调会议，研究讨论德天跨国瀑布区（创5A）投资运营收益分配金及缴纳税费等问题，现纪要如下：

一、关于支付大德天景区（创5A）投资运营收益分配金问题

会议原则同意由广西侬王旅游投资开发有限公司（简称侬王公司）根据2017年3月29日大新县人民政府与广西大美大新旅游有限公司（简称大美公司）签订的《大德天景区（创5A）投资运营合作整合及受益分配合同书》约定，代表政府每年向大美公司支付固定税后净收益3350万元人民币及应缴税费（多还少补）。在收益支付方式上，按照年收益金额平分为12个月，于次月10日前，由侬王公司向大美公司指定的账户支付上月的固定

主送：县财政局，县税务局，县旅游发展局，县安平集团，大美公司，
依王公司。

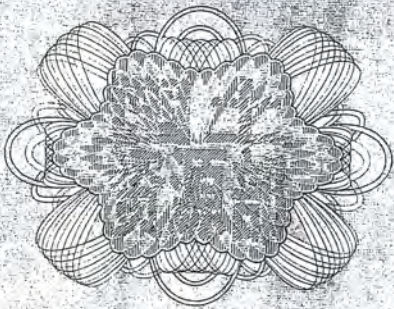
分送：县四家班子领导。

抄送：县委办，县人大办，县政协办，县法院，县检察院。

新 国用 (2014) 第 0241 号

土地使用权人	广西大美大新旅游有限公司		
座 落	大新县硕龙镇规划区内		
地 号		图 号	
地类 (用途)	其他商服用地	取得价格	总额: 1805 万元 (含B地块)
使用权类型	出让	终止日期	2054 年 7 月 31 日
使用权面积	52423.00 M ²	其中	独用面积
			分摊面积

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



大新县 人民政府 (章)

2014 年 9 月 18 日

与原件核对一致
 2018.8.31

记 事

该宗地总面积为 59693.97 平方米。

A 地块面积为：52423.00 平方米，国有土地使用证号：新国用(2014)第 0241 号；

B 地块面积为：7270.97 平方米，国有土地使用证号：新国用(2014)第 0242 号。



记 机 关

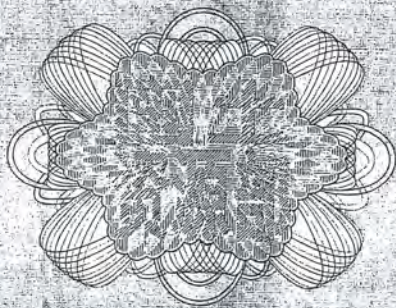
证书监制机关



新 国用 (2014) 第 0242 号

土地使用权人	广西大美大新旅游有限公司		
座 落	大新县硕龙镇规划区内		
地 号		图 号	
地类 (用途)	其他商服用地	取得价格	总额: 1805 万元 (含 A 地块)
使用权类型		终止日期	2054 年 7 月 30 日
使用权面积	7270.97 M ²	其中	独用面积 分摊面积

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



57214 号 28-22
张 凯
2018.8.31

记 事

该宗地总面积为 59693.97 平方米。

A 地块面积为：52423.00 平方米，国有土地使用证号：新国用(2014)第 0241 号；

B 地块面积为：7270.97 平方米，国有土地使用证号：新国用(2014)第 0242 号。



登 记 机 关

证 书 监 制 机 关



记 事



记 机 关

证 书 监 制 机 关



与原件核对一致 (游客集散中心)

戴莉 2018. 8-31



根据《中华人民共和国物权法》，房屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的证明。

登记机构



FANGWUSUOYOUQUANZHENG

桂 崇 房权证 大新县字第 XC201500097 号

房屋所有权人		广西大美大新旅游有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		大新县硕龙镇陇宏屯德天瀑布旅游集散中心		
登记时间		2015-09-10		
房屋性质		私有房产		
规划用途		其他商服用地		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	4	10660.02	10660.02	所在层为1-4层
土地状况	地号	土地使用权取得方式		土地使用年限
		出让		2014-9-18 2054-7-30

房屋登记专用章





附 记

于2015年7月自建成钢结构4层。



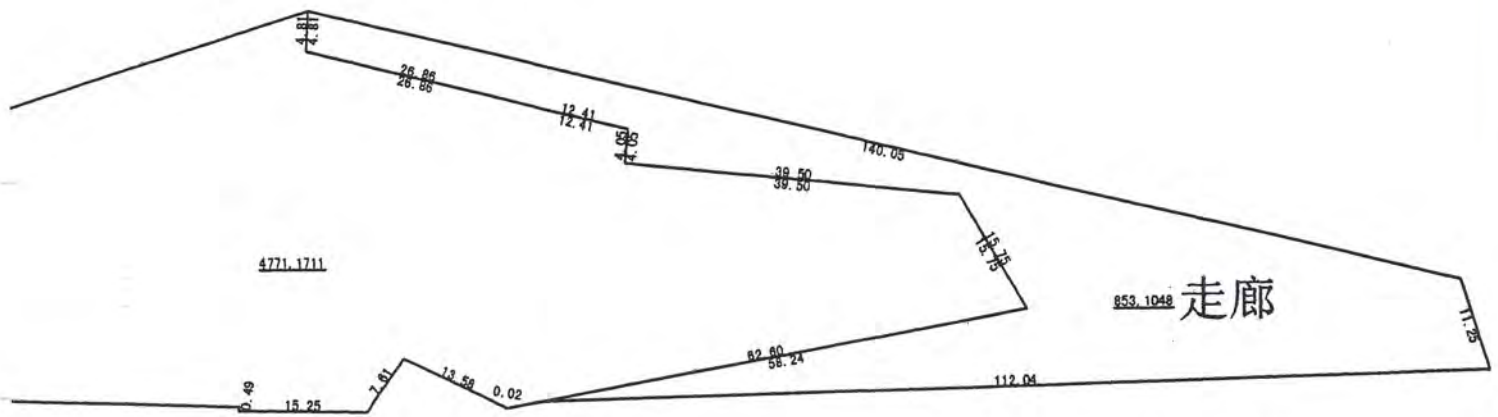
* 201608240003 *

填发单位 (盖章)

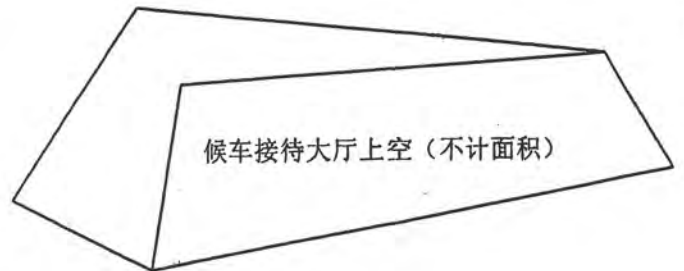
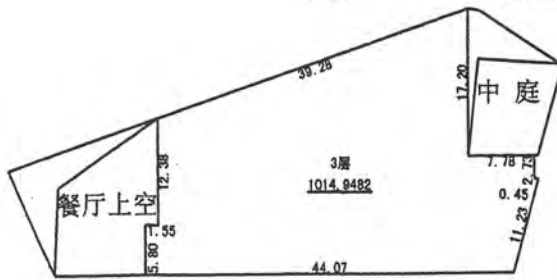


分户平面图

宅地面积, m ²	5624.28	作图者	
总建筑面积, m ²	10660.02		
比例尺	1:900	产权面积 审核人	
日期	2015-08-06		

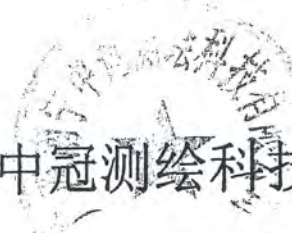


一层平面图

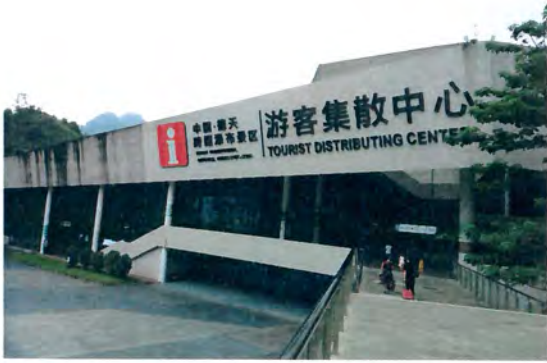


三层平面图

制图单位: 广西南宁中冠测绘科技有限公司



委估资产部分照片



委估资产照片







营业执照

(副本)

统一社会信用代码 915001036761192206

名称	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
类型	有限责任公司
住所	重庆市渝中区中山三路168号第22层
法定代表人	殷翔龙
注册资本	贰佰万元整
成立日期	2008年06月17日
营业期限	2008年06月17日至永久
经营范围	可从事证券业务资产评估(按证券监督部门核定范围从事经营); 资产综合评估B级及资产评估咨询业务; 全国范围内从事土地评估业务(按评估资格证书核定从事经营); 房地产估价一级; 资产评估(综合B级含证券期货相关业务)司法鉴定、土地评估(全国范围内执业)司法鉴定; 房地产估价(一级)司法鉴定。【以上范围法律、法规禁止经营的不得经营; 法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营】★★



登记机关



2016年10月13日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示, 不另行通知。

副本号: 1-1

gsxt.cqgs.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局

企业信用信息公示系统网址:

证券期货相关业务评估资格证书



经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准重庆华康
资产评估土地房地产估价有限责任公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]2号

证书编号：0230015001

序列号：000091

发证时间：二〇〇九年八月二十五日

变更换证时间：二〇〇九年八月二十五日





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：汤柱奎

性别：男

登记编号：50000013



单位名称：重庆华康资产评估土地
房地产估价有限责任公司

初次登记时间：2000-03-06



年检信息：通过 (2018-03-29)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

汤柱奎

本人印鉴：



打印时间：2018年4月23日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：李明星

性别：男

登记编号：50180003



单位名称：重庆华康资产评估土地
房地产估价有限责任公司

初次登记时间：2018-01-11



年检信息：2018年登记

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：李明星

本人印鉴：
资产评估师
李明星
50180003



打印时间：2018年4月23日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>