

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

石河子城市建设投资集团有限公司

拟进行增资涉及的石河子市文化旅游投资集团有限公司

股东全部权益价值

资产评估报告

京百汇评报字（2024）第A-249号

共1册，第1册

北京百汇方兴资产评估有限公司

二〇二四年十二月二十五日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111130001202400361
合同编号:	2024-A-249
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	京百汇评报字(2024)第A-249号
报告名称:	石河子城市建设投资集团有限公司拟进行增资涉及的石河子市文化旅游投资集团有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	118,191,800.00元
评估报告日:	2024年12月25日
评估机构名称:	北京百汇资产评估有限公司
签名人员:	冯彦朋 (资产评估师) 正式会员编号: 11220155 路杨 (资产评估师) 正式会员编号: 11180185



(可扫描二维码查询备案业务信息)

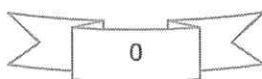
说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2024年12月25日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目录

声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	5
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	5
二、评估目的	19
三、评估对象和评估范围	19
四、价值类型	21
五、评估基准日	21
六、评估依据	22
七、评估方法	25
八、评估程序实施过程和情况	30
九、评估假设	32
十、评估结论	33
十一、特别事项说明	34
十二、资产评估报告使用限制说明	35
十三、资产评估报告日	36
资产评估报告附件	37



声明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国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的。

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依法使用资产评估报告；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，本资产评估机构及签字资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、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本资产评估报告中载明的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、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。

七、本次评估的评估对象所涉及的资产、负债清单由委托人和相关当事人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估师履行正常核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

八、本资产评估机构及执行本项目的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。

九、资产评估师业已对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及的资产和负债进行了必要的常规核查，该常规核查仅限制肉眼可观察部分，对于机器设备、不动产等实体性资产内部及被遮盖、隐蔽部分的状况，除委托人及相关当事人另有说明，或常规核查能直观判断存在质量问题外，均假设其状态良好、能正常使用，无严重质量问题；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料履行了一般查验程序，并对已发现的

产权资料瑕疵等问题进行了如实披露,但本资产评估报告并非对评估对象的法律权属提供保证。

十、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异,系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致,应以汇总数据为准。

石河子城市建设投资集团有限公司
拟进行增资涉及的石河子市文化旅游投资集团有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告摘要

京百汇评报字（2024）第 A-249 号

北京百汇方兴资产评估有限公司接受石河子城市建设投资集团有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对石河子城市建设投资集团有限公司拟进行增资事宜所涉及的石河子市文化旅游投资集团有限公司的股东全部权益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：

一、评估目的

依据《石河子城市建设投资集团有限公司2024年董事会第四十二次会议决议》，石河子城市建设投资集团有限公司拟进行增资事宜，为此需要对该经济行为所涉及的石河子市文化旅游投资集团有限公司的股东全部权益于评估基准日2023年12月31日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

评估对象为石河子市文化旅游投资集团有限公司在评估基准日的股东全部权益价值。经中鹏会计师事务所有限公司新疆分所审定的所有者权益账面值为9,083.41万元。

评估范围为石河子市文化旅游投资集团有限公司在评估基准日的全部资产及负债。经中鹏会计师事务所有限公司新疆分所审定的资产总额账面值为10,418.73万元、负债总额账面值为1,335.32万元。

三、价值类型

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

四、评估基准日

本次评估以2023年12月31日为基准日。

五、评估方法

本次采用资产基础法进行评估。

六、评估结论及其使用有效期

经评估，石河子市文化旅游投资集团有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论为11,819.18万元（大写人民币壹亿壹仟捌佰壹拾玖万壹仟捌佰元整）。

按现行规定，该评估结论的使用有效期为一年，自本报告评估基准日算起。同时，报告使用人应当关注本资产评估报告中载明的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。

七、特别事项说明

（一）重要的利用专家工作及相關报告情况

委托人就本次经济行为聘请中鹏会计师事务所有限公司新疆分所对被评估单位2022-2023年度财务报表进行了审计，于2024年5月25日出具了中鹏会审字[2024]015号无保留意见《审计报告》。本次评估是在审计的基础上进行的，并利用了上述《审计报告》相关信息及数据。

以上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并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

石河子城市建设投资集团有限公司
拟进行增资涉及的石河子市文化旅游投资集团有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

京百汇评报字（2024）第 A-249 号

石河子城市建设投资集团有限公司：

北京百汇方兴资产评估有限公司（以下简称本公司或本资产评估机构）接受贵公司（以下简称委托人或城投集团）的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对石河子城市建设投资集团有限公司拟进行增资事宜所涉及的石河子市文化旅游投资集团有限公司（以下简称文旅投集团）的股东全部权益于评估基准日2023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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

本次评估的委托人是石河子城市建设投资集团有限公司，其基本信息如下：

统一社会信用代码：916590017344577397

名称：石河子城市建设投资集团有限公司（以下简称：“城投集团”）

类型：有限责任公司（国有控股）

住所：新疆石河子市高新区新业路2-2号科技创业园天座

法定代表人：贺双普

注册资本：壹拾亿零捌仟陆佰玖拾陆万陆仟叁佰捌拾贰元叁角壹分整

成立日期：2002年02月28日

营业期限：2002年02月28日至无固定期限

经营范围：许可项目：食品销售；烟草制品零售；非煤矿山矿产资源开采；房地产开发经营；建设工程施工；道路货物运输（不含危险货物）；城市配送运输服务（不含危险货物）；城市生活垃圾经营性服务（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，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：日用口罩（非医用）销售；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；家居用品销售；针纺织品销售；个人卫生用品销售；日用品销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；纸制品

销售；办公用品销售；新鲜水果零售；新鲜蔬菜零售；食用农产品零售；鲜肉零售；鲜蛋零售；家政服务；市政设施管理；租赁服务（不含许可类租赁服务）；广告设计、代理；广告发布；广告制作；工程管理服务；停车场服务；物业管理；以自有资金从事投资活动；建筑材料销售；汽车拖车、求援、清障服务；园林绿化工程施工；餐饮管理；粮油仓储服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；国内货物运输代理；自有资金投资的资产管理服务；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；供应链管理服务；国内贸易代理；寄卖服务；销售代理；进出口代理；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；农副产品销售；日用百货销售；城市绿化管理；信息系统集成服务；信息系统运行维护服务（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）被评估单位概况

本次评估的被评估单位是石河子市文化旅游投资集团有限公司（以下简称文旅投集团），其基本信息如下：

1.被评估单位工商登记主要信息

被评估单位于评估基准日的《营业执照》载明的主要登记事项如下：

统一社会信用代码：91659001MABKYJL9XM

名称：石河子市文化旅游投资集团有限公司（以下简称：“文旅投集团”）

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：新疆石河子市城区西公园小区西一路305-1号

法定代表人：赵卫兵

注册资本：伍仟万元整

成立日期：2021年11月18日

经营期限：2021年11月18日至无固定期限

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；文艺创作；组织文化艺术交流活动；会议及展览服务；住房租赁；非居住房地产租赁；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；体育保障组织；园区管理服务；专业设计服务；游览景区管理；酒店管理；互联网销售（除销售需要许可的商品）；露营地服务；旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务；旅游开发项目策划咨询；文化场馆管理服务；游乐园服务；体育竞赛组织；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；餐饮管理；停车场服务；广告制作；广告发布；广告设计、代理；小微型客车租赁经营服务；体育赛事

策划；体育用品及器材批发；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；组织体育表演活动；租赁服务（不含许可类租赁服务）；日用百货销售；游艺及娱乐用品销售；电影摄制服务；居民日常生活服务；咨询策划服务；体验式拓展活动及策划；户外用品销售；健身休闲活动；外卖递送服务；物业管理；花卉绿植租借与代管理；乡镇经济管理服务；商业综合体管理服务；供应链管理服务；动物园管理服务；植物园管理服务；水族馆管理服务；生态保护区管理服务；名胜风景区管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；文物文化遗址保护服务；艺（美）术品、收藏品鉴定评估服务；史料、史志编辑服务；棋牌室服务；电竞场馆经营；文化娱乐经纪人服务；体育经纪人服务；娱乐性展览；剧本娱乐活动；公园、景区小型设施娱乐活动；票务代理服务；政府采购代理服务；销售代理；家居用品销售；日用品销售；棉、麻销售；农副产品销售；礼品花卉销售；电子产品销售；游艺用品及室内游艺器材销售；娱乐船和运动船销售；竹制品销售；汽车装饰用品销售；金属制品销售；塑料制品销售；住宅水电安装维护服务；服装服饰出租；船舶租赁；集装箱租赁服务；智能无人飞行器销售；影视美术道具置景服务；数字文化创意内容应用服务（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：房地产开发经营；旅游业务；餐饮服务；高危险性体育运动（攀岩）；高危险性体育运动（潜水）；高危险性体育运动（滑雪）；高危险性体育运动（游泳）；住宿服务；营业性演出；食品销售；演出场所经营；烟草制品零售；广播电视节目制作经营；电影放映；住宅室内装饰装修（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）。

2. 概况

石河子市文化旅游投资集团有限公司于2021年11月18日注册成立，注册资本金5000万元，为石河子城市建设投资集团有限公司的下属二级子公司。

文旅投集团所辖军垦第一连和小李庄2个红色景区，驼铃梦坡沙漠生态旅游景区（4A），辽疆公园，汽车营地以及建设路和幸福路文化商业步行街。

文旅投集团从事文化旅游项目投融资、旅游资源及相关产业开发运营。参与重大文化、旅游、体育等基础设施的综合开发建设和经营，承担八师石河子市文化旅游体育产业等国有资源的优化配置、拓展开发、品牌打造、市场营销，承担景区景点、文化旅游

基础设施、文化旅游资源的开发建设和运营，负责与文化旅游有关的重大节庆、会展、文化、体育活动等的策划、广告招商、推广宣传和旅游品牌的打造。

以城投集团“城市综合运营服务商”战略定位定向为牵引，聚焦文化旅游主要领域布局，按照文旅企业发展定位，文旅投集团坚定“158”战略定位即“一条主线引领、五大板块支撑、八个项目推进”。五大板块，即酒店板块、商业运营、景区运营、会展板块、新媒体运营，多渠道吸引投资推进8个项目，即肯斯瓦特风景区、北湖旅游景区、驼铃梦坡景区、辽疆公园、玛河风光带、八一糖厂、军垦第一连、小李庄，全力培育“文旅+”全覆盖产业链。

未来，文旅投集团将构建以红色文化为底色、以旅游产业为载体、以城市传媒为窗口的文旅融合发展新体系，做全域旅游规划的践行者，做资源要素的整合者，做融合创新的引领者，全力打造共和国军垦文化名城。

3. 历史沿革、股权变更、股东及持股比例和经营管理结构

(1) 历史沿革、股权变更、股东及持股比例

2021年11月18日，被评估单位由新疆生产建设兵团第八师国有资产监督管理委员会出资设立，认缴出资额5,000.00万元，于2022年7月8日由石河子城市建设投资集团有限公司实缴出资额1,000.00万元，设立时，股权结构如下：

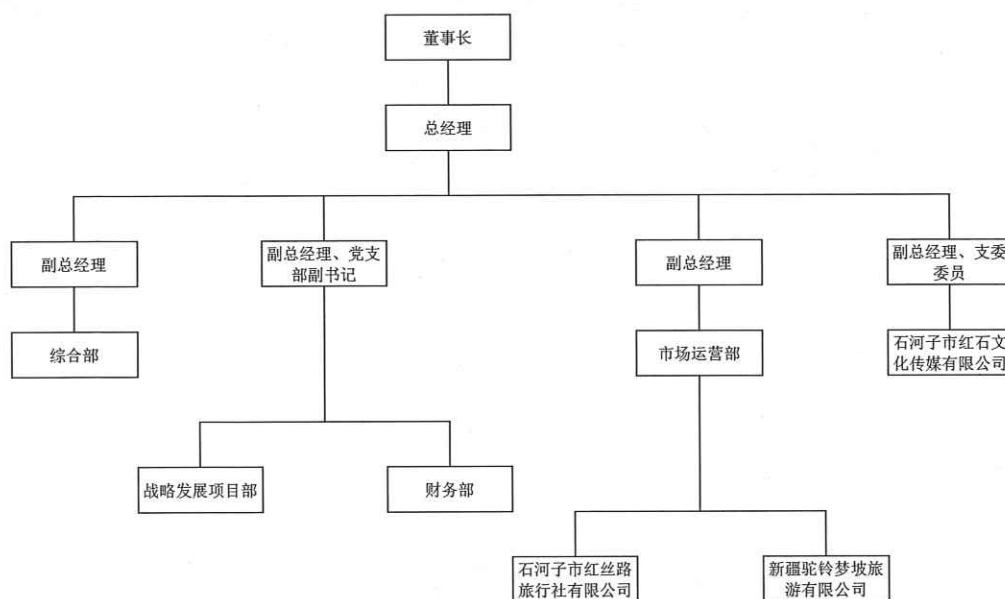
	股东	出资额 (万元)	认缴持股 比例	实缴出资 额(万元)	实缴持股 比例
1	新疆生产建设兵团第八师国有资产监督管理委员会	5,000.00	100%	1,000.00	20%
	合计	5,000.00	100%	1,000.00	20%

2023年1月11日，股东由新疆生产建设兵团第八师国有资产监督管理委员会变更为石河子城市建设投资集团有限公司，于2023年7月8日由石河子城市建设投资集团有限公司实缴出资额835.00万元，变更后股权结构如下：

	股东	出资额 (万元)	认缴持股 比例	实缴出资额 (万元)	实缴持股比 例
1	石河子城市建设投资集团有限公司	5,000.00	100%	1,835.00	36.70%
	合计	5,000.00	100%	1,835.00	36.70%

截至评估基准日，石河子市文化旅游投资集团有限公司股权结构未再发生变更。

(2) 经营管理结构



4. 被评估单位近三年经营、财务状况

被评估单位近三年的资产、财务和经营状况表

金额单位：人民币万元

项目	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年12月31日
总资产	46.51	1,368.97	10,418.73
总负债	12.94	577.09	1,335.32
所有者权益	33.57	791.89	9,083.42
项目	2021年度	2022年度	2023年度
营业总收入	113.36	33.61	855.11
利润总额	35.27	-241.68	-142.90
净利润	33.57	-241.68	-142.90

上述2021年度至2023年度财务数据业经中鹏会计师事务所有限公司新疆分所审计，并出具中鹏会审字[2023]030号及中鹏会审字[2024]015号审计报告。

5. 被评估单位的业务经营情况

被评估单位主要从事红色文旅产业。

6. 被评估单位的重要资产状况

(1) 实物资产的类型、数量、分布情况和存放地点

文旅投主要资产为长期股权投资、固定资产及在建工程。

(1)长期股权投资

截至评估基准日，公司长期股权投资明细如下表：

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例	账面价值（元）
1	新疆驼铃梦坡旅游有限公司	2022-5-24	100%	77,594,267.84
2	石河子市红石文化传媒有限公司	2022-12-28	100%	500,000.00
3	石河子市红丝路旅行社有限公司	2022-7-13	100%	500,000.00
	合计			78,594,267.84

a.新疆驼铃梦坡旅游有限公司

新疆驼铃梦坡旅游有限公司（以下简称“驼铃梦坡”）成立于2008年2月26日，位于150团境内，由石河子西古城农场和浙江中圣纺织有限公司投资设立，注册资本500.00万元，全部实缴到位。设立时具体股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	认缴出资比例	实缴出资额（万元）	实缴出资比例
石河子西古城农场	200.00	40.00%	200.00	100.00%
浙江中圣纺织有限公司	300.00	60.00%	300.00	100.00%
合计	500.00	100.00%	500.00	100.00%

2011年6月2日，浙江中圣纺织有限公司将其持有的股权转让给浙江中圣控股集团有限公司，股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	认缴出资比例	实缴出资额（万元）	实缴出资比例
石河子西古城农场	200.00	40.00%	200.00	100.00%
浙江中圣控股集团有限公司	300.00	60.00%	300.00	100.00%
合计	500.00	100.00%	500.00	100.00%

2014年1月22日，浙江中圣控股集团有限公司将其持有的股权转让给石河子市西古城农场投资有限责任公司，股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	认缴出资比例	实缴出资额（万元）	实缴出资比例
石河子西古城农场	200.00	40.00%	200.00	100.00%
石河子市西古城农场投资有限责任公司	300.00	60.00%	300.00	100.00%
合计	500.00	100.00%	500.00	100.00%

2019年9月29日，石河子西古城农场及石河子市西古城农场投资有限责任公司将全部股权转让给新疆西部新丝路旅游（集团）有限责任公司，股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	认缴出资比例	实缴出资额（万元）	实缴出资比例
新疆西部新丝路旅游（集团）有限责任公司	500.00	100.00%	500.00	100.00%
合计	500.00	100.00%	500.00	100.00%

2020年5月8日，新疆西部新丝路旅游（集团）有限责任公司将全部股权转让给石河子城市建设投资集团有限公司，股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	认缴出资比例	实缴出资额（万元）	实缴出资比例

石河子城市建设投资集团有限公司拟进行增资
涉及的石河子市文化旅游投资集团有限公司股东全部权益价值资产评估报告

石河子城市建设投资集团有限 公司	500.00	100.00%	500.00	100.00%
合计	500.00	100.00%	500.00	100.00%

截至评估基准日，新疆驼铃梦坡旅游有限公司已划入石河子市文化旅游投资集团有
限公司，股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	认缴出资比例	实缴出资额（万元）	实缴出资比例
石河子市文化旅游投资集团有 限公司	500.00	100.00%	500.00	100.00%
合计	500.00	100.00%	500.00	100.00%

目前新疆驼铃梦坡旅游有限公司为国家 4A 级景区，主要经营沙漠特色风光、原始生态风光、军垦文化、民俗文化的开发；旅游纪念品的开发与销售；门票销售；休闲健身娱乐活动；其它娱乐活动；预包装食品零售；餐饮服务；房屋、场地租赁；体能拓展训练服务等。

b.石河子市红石文化传媒有限公司

石河子市红石文化传媒有限公司（以下简称“红石传媒”）成立于2022年8月2日，由石河子市文化旅游投资集团有限公司投资设立，注册资本100.00万元，于2023年1月实缴出资50.00万元。设立时具体股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	认缴出资比例	实缴出资额（万元）	实缴出资比例
石河子市文化旅游投资集 团有限公司	100.00	100.00%	50.00	50.00%
合计	100.00	100.00%	50.00	50.00%

截至评估基准日，石河子市红石文化传媒有限公司股权结构未再发生变化。

石河子市红石文化传媒有限公司成立于2022-08-02，法定代表人为华明伟，注册资本为100万元人民币，统一社会信用代码为91659001MABWGW502N，企业注册地址位于新疆石河子市26小区建设路-伍柒号，所属行业为商务服务业，经营范围包含：广告设计、代理；广告发布；项目策划与公关服务；广告制作；平面设计；会议及展览服务；文艺创作；体育赛事策划；体验式拓展活动及策划；营业性演出；企业形象策划；市场营销策划；图文设计制作；品牌管理；普通机械设备安装服务；室内木门窗安装服务；金属门窗工程施工；家具安装和维修服务；谷物销售；豆及薯类销售；林业产品销售；棉、麻销售；农副产品销售；未经加工的坚果、干果销售；食用农产品批发；针纺织品及原料销售；服装服饰批发；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；日用百货销售；文具用品批发；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；新型陶瓷材料销售；电线、电缆经营；食用农产品零售；新鲜水果零售；建筑装饰材料销售；

包装材料及制品销售；集装箱销售；办公用品销售；日用杂品销售；茶具销售；交通及公共管理用标牌销售；自动售货机销售；对外承包工程；装卸搬运；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；数字文化创意内容应用服务；集装箱租赁服务；办公设备租赁服务；音像制品出租；租赁服务（不含许可类租赁服务）；服装服饰出租；文化用品设备出租；园区管理服务；商业综合体管理服务；包装服务；打字复印；翻译服务；数字广告设计、代理；数字广告制作；礼仪服务；电影摄制服务；文化场馆管理服务；体育竞赛组织；文化娱乐经纪人服务；公园、景区小型设施娱乐活动；娱乐性展览；其他文化艺术经纪代理；塑料制品销售；家用电器销售；办公设备销售；针纺织品销售；个人卫生用品销售；日用品销售；礼品花卉销售；钟表销售；计算器设备销售；专业设计服务；摄像及视频制作服务；照明器具销售；组织文化艺术交流活动；市政设施管理；住宅室内装饰装修；住房租赁；柜台、摊位出租；物业管理；餐饮管理；餐饮服务；食品销售（仅销售预包装食品）；食品销售；图书出租（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）。石河子市红石文化传媒有限公司目前的经营状态为存续（在营、开业、在册）。

c.石河子市红丝路旅行社有限公司

石河子市红丝路旅行社有限公司（以下简称“红丝路”）成立于2022年7月14日，由石河子市文化旅游投资集团有限公司投资设立，注册资本100.00万元，于2023年6月实缴出资50.00万元。设立时具体股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	认缴出资比例	实缴出资额（万元）	实缴出资比例
石河子市文化旅游投资集团有限公司	100.00	100.00%	50.00	50.00%
合计	100.00	100.00%	50.00	50.00%

截至评估基准日，石河子市红石文化传媒有限公司股权结构未再发生变化。

石河子市红丝路旅行社有限公司成立于2022-07-14，法定代表人为华明伟，注册资本为100万元人民币，统一社会信用代码为91659001MABU37D618，企业注册地址位于新疆石河子市城区1小区150栋6号、13号，所属行业为商务服务业，经营范围包含：许可项目：旅游业务；住宿服务；食品销售；烟草制品零售（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：旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务；旅游开发项目策划咨询；体验式拓展

活动及策划；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；会议及展览服务；游览景区管理；休闲观光活动；城市公园管理；体育竞赛组织；体育保障组织；组织体育表演活动；组织文化艺术交流活动；企业管理；商务代理代办服务；露营地服务；园区管理服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；票务代理服务；文艺创作；专业设计服务；小微型客车租赁经营服务；文化场馆管理服务；游乐园服务；停车场服务；广告设计、代理；广告发布；广告制作；体育赛事策划；餐饮管理；市场营销策划；摄像及视频制作服务；摄影扩印服务；居民日常生活服务；市场调查（不含涉外调查）；数字创意产品展览展示服务；娱乐性展览；礼仪服务；服装服饰出租；办公用品销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；日用百货销售；服装服饰零售；食品用洗涤剂销售；化妆品零售；美发饰品销售；玩具销售；纸制品销售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；文具用品零售；棉、麻销售；电子产品销售；食用农产品零售；未经加工的坚果、干果销售；谷物销售；豆及薯类销售；非居住房地产租赁（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）。石河子市红丝路旅行社有限公司目前的经营状态为存续（在营、开业、在册）。

(2) 固定资产

固定资产账面原值 449,113.15 元，账面净值 347,966.73 元，主要为设备类资产，具体包括车辆和电子设备。其中电子设备 28 项，账面原值 435,590.38 元，账面净值 334,673.54 元，主要包括电脑、打印机、空调、视频设备、投影仪及办公家具等，购置于 2022 年 6 月至 2023 年 11 月不等，有购置发票，主要分布在石河子市文化旅游投资集团有限公司办公场所；车辆 2 项，账面原值 13,522.77 元，账面净值 13,293.19 元，包括 2 辆电动三轮车，分别购置于 2023 年 10 月及 12 月，有购置发票。截至评估基准日，委估设备处于正常使用状态，维护保养良好。

(3) 在建工程

在建工程账面价值 11,909,235.99 元，为 1949 百里丹霞公路营地项目的安装费、设备费及开垦费；军垦一连项目的土地征用及拆迁补偿费、其他待摊投资费用；第八师旅游环线配套设施项目的土地征用及拆迁补偿费、前期费用及其他待摊投资费用；建设路项目的其他待摊投资费用。

(2) 实物资产的技术特点、实际使用情况、大修理及改扩建情况等

委估设备均正常在用，维护保养良好，能满足正常办公、经营等需求。委估的在建工程进展正常。

(3) 企业申报的无形资产情况

本次评估被评估单位未申报无形资产。

(4) 权属资料不完善等权属不清晰的资产

本次评估无权属资料不完善等权属不清晰的资产。

(5) 企业申报的账外资产的核实结论

本次评估企业未申报账外资产。

7. 被评估单位的主要会计、税收政策及优惠

(1) 会计期间：文旅投集团采用公历制，咨每年公历1月1日起至12月31日止。

(2) 记账本位币：文旅投集团以人民币为记账本位币；

(3) 记账基础和计价原则：文旅投集团以权责发生制为基础，除某些金融工具外，均以历史成本为计价原则。

(4) 存货

(1) 存货的分类

存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

(2) 发出存货的计价方法

发出存货采用加权平均核算法；低值易耗品按照五五摊销法进行摊销。

(3) 存货取得的计价方法

文旅投集团外购存货取得时按售价核算法计价。

(4) 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 存货跌价准备的确认标准和计提方法

文旅投集团于年度终了，存货按成本与可变现净值孰低原则计价，可变现净值低于成本时，按其差额计提存货跌价准备并单独核算。文旅投集团按存货类别计提存货跌价准备。

(5) 长期股权投资

(1) 投资成本的确定

a.同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

b.非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

c.除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

(2)后续计量及损益确认方法

对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算，对具有共同控制或重大影响长期股权投资，采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资应当调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，应当确认为当期投资收益。采用权益法核算的长期股权投资初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；投资方按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；投资方对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，应当调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，按照文旅投集团的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分（但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。文旅投集团确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，文旅投集团负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

(3)确定对被投资单位具有控制的依据

控制，是指拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额。

(4)确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定，与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的，认定为共同控制；对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力书但不能控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定的，认定为重大影响。

(5)长期股权投资的处置

a.部分处置对子公司的长期股权投资，但不丧失控制权的情形

部分处置对子公司的长期股权投资，但不丧失控制权时，应当将处置价款与处置投资对应的账面价值的差额确认为当期投资收益。

b.部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的情形

部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的，对于处置的股权，应结转与所售股权相对应的长期股权投资的账面价值，出售所得价款与处置长期股权投资账面价值之间差额，确认为投资收益（损失）；同时，对于剩余股权，应当按其账面价值确认为长期股权投资或其它相关金融资产。处置后的剩余股权能够对子公司实施共同控制或重大影响的，应按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。

(6)减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值与可回收金额的差额计提相应的减值准备。

(6) 固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账。

(2) 固定资产折旧计提方法

固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值及年折旧率如下：

类别	使用寿命（月）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	10-15	3	9.70-2.77
机器设备	2-20	3	48.50-4.85
运输工具	8	3	12.13
电子	4-8	3	24.25-12.13
其它设备	3-25	3	32.33-3.88

(7) 在建工程

(1) 在建工程类别及计价方法

文旅投集团在建工程按立项项目分类核算。

在建工程按各项工程实际发生的支出核算。对工程达到预定可使用状态前因进行试运转所发生的净支出，计入工程成本。

(2) 在建工程结转为固定资产的时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价结算或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按文旅投集团固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(8) 无形资产

(1)无形资产的计价方法

无形资产在取得时按照实际成本进行初始计量。

(2)无形资产使用寿命及摊销

a.使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内与无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理的摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体如下：

项目	摊销年限（年）
土地使用权	40-50

公司至少于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，必要时进行调整。

b.无形资产的摊销

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销，无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

(3)无形资产减值准备

使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备，使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

(9) 收入确认原则

(1)收入确认和计量所采用的会计政策

文旅投集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。

(2)与文旅投集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策

a.销售商品

文旅投集团将产品按照协议合同规定运至约定交货地点，由购买方确认接收后，确认收入。购买方在确认接收后享有自行销售和使用产品的权力，并承担该产品可能发生价格波动或毁损的风险。

b.让渡资产使用权

与交易相关的经济利益很可能流入，收入的金额能够可靠的计量时，分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额；利息收入按照他人使用货币资金的时间和适用实际利率计算确定，使用费收入按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(10) 税项

(1)主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	计税销售收入	5%、6%、9%、13%
企业所得税	应纳税所得额	25%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
个人所得税	员工个人负担，文旅投集团为其代扣代缴	

(2)税收优惠

无。

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

本次评估中被评估单位为委托人的全资子公司。

(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

根据与委托人签署的资产评估委托合同约定，本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的使用人依法使用，未经本公司和委托人书面认可，其他任何机构或个人不能由于得到本资产评估报告而成为本报告的使用人。

二、评估目的

依据《石河子城市建设投资集团有限公司2024年董事会第四十二次会议决议》，石河子城市建设投资集团有限公司拟进行增资事宜，为此需要对该经济行为所涉及的石河子市文化旅游投资集团有限公司的股东全部权益于评估基准日2023年12月31日的市场价值进行评估，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) 评估对象和评估范围

评估对象为石河子市文化旅游投资集团有限公司在评估基准日2023年12月31日的股东全部权益价值。

评估范围为石河子市文化旅游投资集团有限公司申报的在评估基准日的全部资产及负债。具体情况如下：

石河子市文化旅游投资集团有限公司申报评估的资产总额账面值为 10,418.73 万元，负债总额账面值为 1,335.32 万元，所有者权益账面值为 9,083.41 万元。详见《资产清查评估明细表》。

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	13,069,934.00
2	货币资金	1,858,186.55
3	应收账款	1,308,602.50
4	预付款项	242,104.01
5	其他应收款	8,993,162.64
6	其他流动资产	667,878.30
7	二、非流动资产合计	91,117,387.40
8	长期股权投资	78,594,267.84
9	固定资产	347,966.73
10	在建工程	11,909,235.99
11	长期待摊费用	265,916.84
12	三、资产总计	104,187,321.40
13	四、流动负债合计	2,953,154.93
14	应付账款	1,977,881.38
15	应付职工薪酬	383,293.41
16	其他应付款	591,980.14
17	五、非流动负债总计	10,400,000.00
18	长期应付款	10,400,000.00
19	六、负债总计	13,353,154.93
20	七、净资产	90,834,166.47

上表财务数据业经中鹏会计师事务所有限公司新疆分所审计，并出具了中鹏会审字[2024]015号标准无保留的审计报告。

对企业价值影响较大的重要资产的具体情况，详见前述“(二)被评估单位概况——6. 被评估单位的重要资产情况”部分。

评估对象和评估范围与委托人拟实施的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）被评估单位申报的表外资产的类型、数量

本次申报评估的资产全部为企业账面已记录的资产，无其他对评估对象价值有重大影响的表外资产和可辨认的无形资产。

（三）引用其他机构出具的报告结论情况

本项目由本机构独立完成，没有引用其他机构出具报告结论的情况。

四、价值类型

（一）价值类型及其选取

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。

在资产评估师根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估之评估结论的价值类型选取达成一致意见的前提下，选定公允价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

（二）公允价值的定义

本资产评估报告所称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。

五、评估基准日

本次评估的评估基准日是2023年12月31日。该评估基准日由委托人选定并与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

1.评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

2.评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为计划实施日期接近的会计报告日，使资产评估师能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债和整体情况，并尽可能避免因利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用率等方面的变化对评估结论的影响，以利于资产评估师进行系统的现场调查、收集评估资料、评定估算等评估程序的履行。

3.评估基准日尽可能与资产评估师实际实施现场调查的日期接近，使资产评估师能更好的把握评估对象所包含的资产、负债和企业整体于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值。

六、评估依据

（一）经济行为依据

《石河子城市建设投资集团有限公司2024年董事会第四十二次会议决议》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起施行）；
2. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，自2021年1月1日起施行）；
3. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第15号第四次修正，自2018年10月26日起公布施行）；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第23号第二次修正，2018年12月29日起施行）；
5. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号第三次修正，2020年1月1日起施行）；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第32号第3次修正，2020年1月1日起施行）；
7. 《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5号，自2009年5月1日起施行）；
8. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，2020年国务院令第732号修正）；
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号）；
10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第12号）；
11. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令）；
12. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委财政部令第32号）；
13. 《关于企业国有产权转让有关问题的通知》（国资发产权[2004]268号）；
14. 《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国资发产权[2006]274号）；
15. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资产权（2009）941号）；
16. 《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资发产权[2013]64号）；

17. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（国务院令第512号，自2008年1月1日起施行）；
18. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第691号，自2017年11月19日起公布施行）；
19. 《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，经财政部、国家税务总局令第65号修订）；
20. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）；
21. 《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，自2019年4月1日起施行）；
22. 《关于深化增值税改革有关事项的公告》（国家税务总局公告2019年第14号，自2019年4月1日起施行）；
23. 《资产评估行业财政监督管理办法》（2017年财政部令第86号公布2019年1月2日财政部97号令修正）；
24. 其他与资产评估相关的法律、法规。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财政部财资〔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〔2018〕37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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35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——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
11. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

15.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（四）资产权属依据

1. 被评估单位的出资决议、公司章程、营业执照等（复印件）；
2. 被评估单位的机动车行驶证及登记证（复印件）；
3. 被评估单位重要资产的购置发票、合同和相关资料等（复印件）；
4. 其他相关权属依据。

（五）评估取价依据

- 1.被评估单位评估基准日的会计报表及审计报告；
- 2.委托人和被评估单位提供的历史与现行资产价格资料；
- 3.国家统计局发布的统计资料；
- 4.资产评估师通过市场调查及向生产厂商所收集的有关询价资料和参数资料；
- 5.被评估单位所在行业的相关资料；
- 6.机械工业出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》；
- 7.中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率(LPR)等；
- 8.《中国汽车网》；
- 9.《汽车报废标准》及相关补充规定；
- 10.机械工业信息研究院编制的2024年《中国机电产品报价手册》；
- 11.评估价值日近期的新疆维吾尔自治区石河子市建设工程造价信息；
- 12.资产评估师通过市场调查所收集的有关询价资料和参数资料；
- 13.其他相关资料。

（六）其他参考依据

- 1.宏观经济分析资料；
- 2.行业统计资料及行业内专家研究报告；
- 3.被评估单位财务资料以及评估基准日至报告出具日委托人及相关当事人提供的有关资料、文件；
- 4.iFinD金融数据终端的相关资料；
- 5.《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）（建设部公告第797号）；
- 6.《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）；
- 7.其他相关参考资料。

七、评估方法

（一）评估基本方法简介

企业价值评估基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法三种。

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。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，该方法通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估；现金流量折现法是将预期现金净流量进行折现以确定评估对象价值的具体方法，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两种。

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。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。

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，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。

（二）评估方法的选择

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、企业性质、资产规模以及所获取评估资料的充分性等相关因素，审慎分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当地选择一种或多种资产评估基本方法进行评估。

1.评估方法的适用性分析

（1）收益法

①收益法应用的前提条件：

- I.评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- II.预期收益所对应的风险能够度量；
- III.收益期限能够确定或者合理预期。

②收益法的适用性分析

- I.被评估单位的历史经营情况

被评估单位已成立两年多,从其近两年来的营运情况来看,企业资产规模不断扩大,经营一直处于亏损状态,且企业在不断的调整整合中。故被评估单位的历史经营情况不适合作为预测其未来年度收益的参考数据。

从整体上看,被评估单位与评估对象相关的资产绝大部分系经营性资产,其产权基本明晰,资产状态一般。因地理位置因素及发展初期的缘故,其营运过程中难以产生足够的现金流量保障各项资产的不断更新、补偿,目前显现的情况尚不能保持其整体获利能力,被评估单位尚需努力保持持续经营。

II. 被评估单位的未来收益可预测情况

被评估单位近两年来经审计的会计报表数据表明:最近几年的营业收入、营业利润、净利润、净现金流量等财务指标因企业的调整整合有较大波动,评估对象的未来收益从其近几年的实际运行情况来看难以合理预测。

III. 评估资料的收集和获取情况

委托人、被评估单位提供的资料以及资产评估师收集的与本次评估相关的资料不能满足收益法评估对评估资料充分性的要求。

IV. 与被评估单位获取未来收益相关的风险预测情况

被评估单位的风险主要有行业风险、经营风险、财务风险、政策风险及其他风险。资产评估师经分析后认为上述风险难以进行定性判断或粗略量化,难以为折现率的估算提供基础。

综合以上分析结论后资产评估师认为:本次评估在理论上和实务上不适宜采用收益法。

(2) 市场法

① 市场法应用的前提条件:

- I. 评估对象的可比参照物具有公开的市场,以及活跃的交易;
- II. 有关交易的必要信息可以获得。

② 市场法的适用性分析

- I. 从股票市场的容量和活跃程度以及参考企业的数量方面判断

中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市,在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多,能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

根据中国上市公司网和IFIND资讯网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知：在中国大陆资本市场上，与被评估单位处于同一行业的上市公司较多，能够满足市场法评估的可比企业（案例）的“数量”要求。

II. 从可比企业的可比性方面判断

在与被评估单位处于同一行业的上市公司中，根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知：上市公司与被评估单位在主营产品、企业规模和业务构成上均存在较大差异，故被评估单位与可比的上市公司基本没有可比性，不能够满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

III. 只要满足有“公开且活跃的市场”和“足够数量的可比企业”以及“可比性”三个基本要求，就可以选取市场法进行评估。

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为：本次评估在理论上和实务上不适宜采用市场法。

（3）资产基础法

①资产基础法应用的前提条件：

- I. 评估对象涉及的相关资产能正常使用或者在用；
- II. 评估对象涉及的相关资产能够通过重置途径获得；
- III. 评估对象涉及的相关资产的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

②资产基础法的适用性分析

I. 从被评估资产数量的可确定性方面判断

被评估单位能积极配合评估工作，且其会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

II. 从被评估资产重置价格的可获取性方面判断

委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从其机器设备的生产厂家、存货的供应商、其他供货商的相关网站等多渠道获取。

III. 从被评估资产的成新率可估算性方面判断

评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析结论后资产评估师认为：本次评估在理论上和实务上适宜采用资产基础法。

2.本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件，结合前述评估方法的适用性分析等综合判断，本次评估采用资产基础法进行评估。

（三）本次评估技术思路及重要评估参数的确定

资产基础法评估中各主要资产（负债）的具体评估方法

（1）流动资产

1) 货币资金

按审计确定并经核实的账面价值作为评估值。

2) 应收账款

评估专业人员了解应收账款的发生时间和原因、业务内容，通过检查原始入账凭证、核对总账及明细账、与关联方对账、函证等程序对应收账款账面余额的真实性进行了检查核实，并对其账龄进行分析，以每笔债权预计可收回金额确定评估值。对于没有确凿证据表明发生损失的应收款项，参照应收账款的预期信用损失率，与账面余额相乘确定评估值。对应收关联方款项不考虑信用损失。账面已计提的坏账准备评估为零。

3) 预付账款

评估专业人员将预付账款总账余额与评估申报表核对一致，收集到货款支付凭证、采购合同等原始入账资料，对预付款的原始入账凭证如支付凭证等进行检查，并检查期后到货和结算情况。经核实，预付款项账龄主要为1年以内，对于没有确凿证据表明发生损失的预付款项，参照预付账款的预期信用损失率，与账面余额相乘确定预计损失，预付账款余额扣除预计损失后确认评估值。账面已计提的坏账准备评估为零。

4) 其他应收款

评估专业人员首先对明细项目进行核实，了解发生的详细原因及催收情况；其次对大额款项进行函证，并分析了其他应收款的性质和账龄情况；最后根据每笔债权可回收金额确定评估值。对结算中心存款，不论账龄长短均按核实后的账面金额确认其评估值；对于其他没有确凿证据表明发生损失的应收款项，参照其他应收款的预期信用损失率，

与账面余额相乘确定预计损失，其他应收款余额扣除预计损失后确认评估值。账面已计提的坏账准备评估为零。

5) 其他流动资产

其他流动资产为待抵扣的增值税，以清查核实后账面值确认评估值。

(2) 长期股权投资

委托评估的长期股权投资为石河子市文化旅游投资集团有限公司的三个全资子公司，分别是新疆驼铃梦坡旅游有限公司、石河子市红石文化传媒有限公司及石河子市红丝路旅行社有限公司。截止评估基准日被投资企业正常经营。本次评估视被评估企业是否具有控制权、评估程序是否受到限制，以及所获得的评估资料情况，根据与本次评估目的、价值类型相匹配的原则，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，综合判断分析后，选择恰当的评估方法。

对于全资子公司，对被投资单位能够实施控制或重大影响，且评估程序不会受到限制，按照《资产评估执业准则-企业价值》的要求，对被投资单位股东全部权益价值进行评估，然后对所采用的评估方法测算所得评估结果，所使用的信息资料及参数估算所依据的资料数量和质量进行对比分析的基础上，确定被投资单位股东全部权益价值评估结论。然后再根据母公司对该被投资单位的持股比例确定长期股权投资的评估值。估算公式如下：

长期股权投资评估值=(被投资单位基准日评估后股东全部权益价值+股东未缴纳出资)×文旅投集团认缴出资比例-文旅投集团未缴纳出资

(3) 固定资产

委估固定资产为设备类资产，具体包括车辆及电子设备，均为一般的小型设备。根据委估资产特点适宜采用成本法进行评估。成本法是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。其计算公式为：

评估价值=重置全价×综合成新率

A.重置全价的估算：

1) 对于运输设备，根据车辆现行购价，车辆购置税及牌照手续费确定其重置全价。其计算公式：

运输车辆重置全价=车辆不含税购价+车辆购置税+牌照手续费用

本次委估的电动三轮车无车辆购置税及牌照手续费。

2) 电子设备以计算机、空调等小型电子设备为主, 设备购置价主要通过市场询价取得, 运杂费和安装调试费因设备供应商一般都提供免费送货和安装调试服务, 可以忽略不计, 所以从市场上所询得设备不含税价即为其评估重置全价。

B.成新率的估算:

一般根据各种设备自身特点及使用情况, 综合考虑设备的经济使用寿命年限、技术寿命年限估算其尚可使用年限。

对于一般设备和价值较小的设备, 在综合考虑设备的使用维护状态和外观现状的前提下, 采用使用年限法估算其成新率。其估算公式如下:

$$\text{成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%。$$

(4) 在建工程

由于在建项目涉及的设备购买时间和相关前期及其他费用的发生距评估基准日较近, 期间固定资产投资价格指数变化和资金成本较小, 相关前期及其他费用的市场变化较小, 故以核实后的账面价值确定评估值。

(5) 长期待摊费用

通过查阅相关文件和长期待摊费用的原始凭证、推销凭证等财务资料, 了解各项长期待摊费用的剩余推销期与未来受益状况, 对未来尚能受益的长期待摊费用, 以剩余受益期应分摊的金额确定评估价值。

(6) 负债

在清查核实的基础上, 以审计核实后账面值并考虑实际需支付情况确定其评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本评估机构接受委托后, 即选派资产评估师了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划, 并布置和协助被评估单位进行资产清查工作; 随后评估小组进驻被评估单位, 对评估对象及其所包含的资产、负债实施现场调查, 收集并分析评估所需的全部资料, 选择评估方法并确定评估模型, 进而估算评估对象的价值。自接受评估项目委托起至出具评估报告分为以下五个评估工作阶段:

(一) 评估项目洽谈及接受委托阶段

本评估机构通过洽谈、评估项目风险评价等前期工作程序并决定接受委托后, 即与委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项——评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等, 拟定评估工作方案和制定评估计划, 并与委托人签订《资产评估委托合同》。

（二）现场调查和收集资料阶段

该阶段的主要工作内容是:提交《资产评估须提供资料清单》；指导被评估单位清查资产、准备评估资料；收集并验证评估资料；尽职调查访谈、现场核查资产与验证评估资料、市场调查及收集市场信息和相关资料等。

1.提交《资产评估须提供资料清单》

根据委托评估资产的特点，提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》、《资产评估申报明细表》等，要求委托人和被评估单位积极进行评估资料准备工作。

2.指导被评估单位清查资产、准备评估资料

与委托人和被评估单位相关工作人员联系，布置并辅导其按照资产评估的要求填写《资产评估申报明细表》和准备评估所需要的相关资料。

3.收集并验证委托人、被评估单位提供的资料

对委托人和被评估单位提供的资料进行验证、核对，对发现的问题协同其解决。

4.现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行全面（或抽样）核实，对重要资产进行详细勘查、并编制《现场勘查工作底稿》。

5.尽职调查访谈

根据评估对象的具体情况、委托人和被评估单位提供的资料，与被评估单位治理层、管理层、技术人员通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就与评估对象相关的事项以及被评估单位及其所在行业的历史情况与未来发展趋势等方面的理解达成共识。

6.市场调查及收集市场信息和相关资料

在收集委托人和被评估单位根据《资产评估须提供资料清单》提供的资料的基础上进一步收集市场信息、行业资料、宏观资料和地区资料等，以满足评定估算的需要。

（三）评定估算阶段

该阶段的主要工作内容是：

1.选择评估方法及评估模型

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定选择的评估方法、具体评估模型。

2.评定估算

根据选择的评估方法及具体模型，合理确定评估模型所需评估参数，测算评估对象的初步评估结果，形成资产评估工作底稿。

(四) 汇总评估结果及撰写初步资产评估报告阶段

对初步的评估结果进行分析、汇总，对评估结果进行必要的调整、修正和完善，确定初步的汇总评估结果，并起草初步资产评估报告连同资产评估工作底稿提交本公司内部审核。

(五) 出具资产评估报告

经本公司内部审核通过后的资产评估报告，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，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，并对沟通情况进行独立分析，按本公司质量控制制度和程序，并决定是否对资产评估报告进行调整，在对需要调整的内容修改完善资产评估报告后，按本公司业务报告签发制度和程序，向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估师在充分分析被评估单位的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，考虑宏观经济和区域经济影响因素、所在行业现状与发展前景对被评估单位价值影响等方面的基础上，对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

(一) 前提条件假设

1. 公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下去进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决定。

3. 持续经营假设

持续经营假设是假定被评估单位（评估对象及其所包含的资产）按其目前的模式、规模、频率、环境等持续不断地经营。该假设不仅设定了评估对象的存续状态，还设定了评估对象所面临的市场条件或市场环境。

（二）一般条件假设

1.假设国家和地方（被评估单位经营业务所涉及地区）现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化；本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2.假设被评估单位经营业务所涉及地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3.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的持续经营形成重大不利影响。

（三）特殊条件假设

1.假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，其经营范围、经营模式与目前基本保持一致，且其业务的未来发展趋势与所在行业于评估基准日的发展趋势基本保持一致。

2.假设被评估单位的经营者勤勉尽责，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。

3.假设委托人及被评估单位提供的资料（基础资料、财务资料等）均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。

4.假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规。

（四）上述评估假设对评估结果的影响

上述评估假设设定了评估对象所包含资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响。根据资产评估的要求，资产评估师认定这些假设条件在评估基准日成立且合理；当未来经济环境发生较大变化时，本资产评估机构及其签名资产评估师不承担由于上述假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。当未来经济环境发生较大变化或者上述评估假设不复完全成立时，评估结论即告失效。

十、评估结论

截至评估基准日，石河子市文化旅游投资集团有限公司申报评估并经中鹏会计师事务所有限公司新疆分所审定的资产总额为10,418.73万元；总负债1,335.32万元；所有者权益合计9,083.41万元。

经采用资产基础法评估，截至评估基准日，石河子市文化旅游投资集团有限公司资产总额评估值为13,154.50万元，评估增减变动额为2,735.77万元，增减变动幅度为26.26%；负债总额评估值为1,335.32元，无评估增减变动额；股东全部权益评估值为11,819.18万元，评估增减变动额为2,735.77万元，增减变动幅度为30.12%。

即石河子市文化旅游投资集团有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值的评估结论为11,819.18万元（大写：人民币壹亿壹仟捌佰壹拾玖万壹仟捌佰元整），评估增值2,735.77万元，评估增值率为30.12%。

被评估单位的股东全部权益价值资产基础法评估结果

评估基准日：2023年12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%
1 流动资产	1,306.99	1,306.99	-	-
2 非流动资产	9,111.74	11,847.51	2,735.77	30.02
3 长期股权投资	7,859.43	10,592.58	2,733.15	34.78
4 固定资产	34.80	37.42	2.62	7.53
5 在建工程	1,190.92	1,190.92	-	-
6 长期待摊费用	26.59	26.59	-	-
7 资产总计	10,418.73	13,154.50	2,735.77	26.26
8 流动负债	295.32	295.32	-	-
9 非流动负债	1,040.00	1,040.00	-	-
10 负债合计	1,335.32	1,335.32	-	-
11 净资产（所有者权益）	9,083.41	11,819.18	2,735.77	30.12

按现行规定，该评估结论的使用有效期为一年，自本报告评估基准日算起。同时，报告使用人应当关注本资产评估报告中载明的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。。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本项目没有引用其他机构出具报告结论的情况。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本项目不存在权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

（三）委托人未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形

本项目不存在未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形。

（四）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

本项目未发现被评估单位于评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等情况。

（五）重要的利用专家工作及报告情况

委托人就本次经济行为聘请中鹏会计师事务所有限公司新疆分所对被评估单位2022-2023年度财务报表进行了审计，于2024年5月25日出具了中鹏会审字[2024]015号无保留意见《审计报告》。本次评估是在审计的基础上进行的，并利用了上述《审计报告》相关信息及数据。

（六）重大期后事项

本次评估无重大期后事项。

（七）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

本次评估无评估程序受限的有关情况。

（八）抵押、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

本次评估不存在抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（九）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果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，没有对评估结果产生重大影响的瑕疵情形。

（十）其他需要特别说明的事项

无其他需要特别说明的事项。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）使用范围：本资产评估报告仅供委托人或报告列明的其他资产评估报告使用人在实施本报告载明的评估目的之经济行为时使用，不得用于其他任何目的。

（二）本次评估结论是在本次评估假设和限制条件前提下，为本资产评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，该评估结论没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等情况的影响，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的影响。当评估假设和限制条件发生变化时，评估结论一般会失效。本资产评估机构不承担由于这些情况变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

（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本资产评估报告；如未按照法律、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，本资产评估机构及本报告签名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。

(六) 若未征得本资产评估机构书面许可,任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本资产评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体,法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2024年12月25日。



资产评估师:



资产评估师:

