

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债权
转让涉及的其持有的宜昌交运汽车销售
服务有限公司及其下属子公司债权价值

资产评估报告

鄂华审资评字（2023）157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:	4242020004202300181
合同编号:	2023-156
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)157号
报告名称:	湖北三峡旅游集团股份有限公司拟债权转让涉及的其持有的宜昌交运汽车销售服务有限公司及其下属子公司债权价值资产评估报告
评估结论:	84,456,626.64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	10
四、价值类型	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程 and 情况	14
九、评估假设	15
十、评估结论	16
十一、特别事项说明	17
十二、资产评估报告使用限制说明	18
十三、资产评估报告日	19
资产评估报告附件	20
附件一：资产评估结果汇总表	21
附件二：其他与资产评估有关的文件	22

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对其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债权 转让涉及的其持有的宜昌交运汽车销售 服务有限公司及其下属子公司债权价值 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债权转让涉及的其持有的宜昌交运汽车销售服务有限公司及其下属子公司债权价值进行了评估。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债权提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：评估对象是湖北三峡旅游集团股份有限公司持有的宜昌交运汽车销售服务有限公司及其下属子公司债权价值，评估范围是湖北三峡旅游集团股份有限公司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日持有的宜昌交运汽车销售服务有限公司及其下属子公司债权，债权余额共84,456,626.64元。

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：成本法。

六、评估结论及其使用有效期：经评估，湖北三峡旅游集团股份有限公司持有的宜

昌交运汽车销售服务有限公司及其下属子公司债权在评估基准日 2023 年 7 月 31 日的账面值为 84,456,626.64 元，评估值为 84,456,626.64 元，评估无增减值。详见资产评估结果明细表：

资产评估结果明细表

金额单位：人民币元

序号	债权人	债务人	业务内容	债权账面值	评估价值	增减值	增值率%
1	湖北三峡旅游集团股份有限公司	宜昌交运汽车销售服务有限公司	内部往来款	918,390.02	918,390.02	0.00	0.00
2	湖北三峡旅游集团股份有限公司	宜昌交运集团汽车销售维修有限公司	内部往来款	2,757,400.00	2,757,400.00	0.00	0.00
3	湖北三峡旅游集团股份有限公司	宜昌交运集团麟觉汽车销售服务有限公司	内部往来款	13,449,209.58	13,449,209.58	0.00	0.00
4	湖北三峡旅游集团股份有限公司	宜昌交运集团麟至汽车销售服务有限公司	内部往来款	1,074,879.92	1,074,879.92	0.00	0.00
5	湖北三峡旅游集团股份有限公司	宜昌交运集团麟远汽车销售服务有限公司	内部往来款	11,000,000.00	11,000,000.00	0.00	0.00
6	湖北三峡旅游集团股份有限公司	宜昌交运集团麟辰汽车销售服务有限公司	内部往来款	575,730.62	575,730.62	0.00	0.00
7	湖北三峡旅游集团股份有限公司	宜昌交运集团麟汇汽车销售服务有限公司	内部往来款	3,981,121.97	3,981,121.97	0.00	0.00
8	湖北三峡旅游集团股份有限公司	宜昌交运集团麟宏汽车销售服务有限公司	内部往来款	267,231.03	267,231.03	0.00	0.00
9	湖北三峡旅游集团股份有限公司	恩施麟觉汽车销售服务有限公司	内部往来款	26,693,201.05	26,693,201.05	0.00	0.00
10	湖北三峡旅游集团股份有限公司	恩施麟达汽车销售服务有限公司	内部往来款	23,739,462.45	23,739,462.45	0.00	0.00
	合计	0.00		84,456,626.64	84,456,626.64	0.00	0.00

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。

七、特别事项说明

(一) 本次评估范围内的债权账面值业经中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了《关于湖北三峡旅游集团股份有限公司债权余额表的专项核查报告》(中兴华核字(2023)第 010323 号)，审计意见为无保留意见。

(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公允价值，未考虑债权进行权属变更过程中应承担的相关费用和税项。

湖北三峡旅游集团股份有限公司拟债权 转让涉及的其持有的宜昌交运汽车销售 服务有限公司及其下属子公司债权价值 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，采用成本法，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债权转让涉及的其持有的宜昌交运汽车销售服务有限公司及其下属子公司债权在评估基准日 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（债权人）、债务人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（债权人）

委托人（债权人）为湖北三峡旅游集团股份有限公司。

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）债务人

债务人为宜昌交运汽车销售服务有限公司及其下属宜昌交运集团汽车销售维修有限公司、宜昌交运集团麟觉汽车销售服务有限公司、宜昌交运集团麟至汽车销售服务有限公司、宜昌交运集团麟远汽车销售服务有限公司、宜昌交运集团麟辰汽车销售服务有限公司、宜昌交运集团麟汇汽车销售服务有限公司、宜昌交运集团麟宏汽车销售服务有限公司、恩施麟觉汽车销售服务有限公司、恩施麟达汽车销售服务有限公司等9家子公司。

1、宜昌交运汽车销售服务有限公司

名称：宜昌交运汽车销售服务有限公司

类型：其他有限责任公司

住所：中国（湖北）自贸区宜昌片区发展大道63号

法定代表人：严东新

注册资本：壹亿圆整

成立日期：2022年11月18日

营业期限：长期

统一社会信用代码：91420500MAC3YAUL7R

经营范围：宜昌交运汽车销售服务有限公司成立于2022年11月18日，注册地位于中国（湖北）自贸区宜昌片区发展大道63号，法定代表人为严东新。经营范围包括一般项目：汽车销售；二手车经纪；二手车鉴定评估；二手车交易市场经营；新能源汽车整车销售；新能源汽车电附件销售；新能源汽车生产测试设备销售；新能源汽车换电

设施销售；汽车零配件批发；汽车零配件零售；汽车装饰用品销售；电动汽车充电基础设施运营；机动车充电销售；机动车修理和维护；电池零配件销售；物业管理；柜台、摊位出租；非居住房地产租赁；停车场服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（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）。

2、宜昌交运集团汽车销售维修有限公司

统一社会信用代码：914205001825116447

类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人：陈建军

注册资本：伍佰万圆整

成立日期：1999年8月3日

注册地址：湖北省宜昌市伍家岗区东艳路48号

经营范围：机动车维修；汽车、汽车配件、农机配件、五金交电、建筑材料、化工产品（不含危险爆炸化学品及国家限制经营的品种）、机械设备、电子产品、百货销售；汽车售后服务；停车服务；旧机动车交易中介服务（不含旧机动车鉴定评估）；房屋租赁服务；汽车信息咨询服务；汽车美容装潢服务；车辆置换及租赁服务；代理机动车登记和相关业务；代办车辆年检、过户、上牌服务；汽车银行按揭贷款代理服务（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）++。

3、宜昌交运集团麟觉汽车销售服务有限公司

统一社会信用代码：91420500753436386M

类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人：黎任超

注册资本：捌佰万圆人民币

成立日期：2003年11月4日

注册地址：中国（湖北）自贸区宜昌片区发展大道

经营范围：汽车（含东风、郑州日产品牌小轿车）及配件销售；汽车售后服务；汽车美容服务；二手车经销；二手车经纪；预包装食品零售；汽车租赁（不含客运服务）；进口日产品牌汽车销售；汽车信息咨询服务；代理机动车登记和年审的相关业务；汽车

银行按揭贷款代理服务（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）
++。

4、宜昌交运集团麟至汽车销售服务有限公司

统一社会信用代码：9142050075703013XF

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：陈建军

注册资本：陆佰万圆人民币

成立日期：2004年2月20日

注册地址：中国（湖北）自贸区宜昌片区发展大道

经营范围：一般项目：汽车销售,机动车修理和维护,汽车零配件零售,机械零件、零部件销售,汽车零配件批发,电池零配件销售,商务代理代办服务,在保险公司授权范围内开展专属保险代理业务（凭授权经营）,信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）,租赁服务（不含许可类租赁服务）,洗车服务,汽车拖车、求援、清障服务,新能源汽车整车销售,新能源汽车电附件销售,插电式混合动力专用发动机销售,新能源汽车换电设施销售,汽车装饰用品销售,二手车鉴定评估,二手车经纪,二手车交易市场经营,住房租赁,非居住房地产租赁,停车场服务,食品销售（仅销售预包装食品）。（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）。

5、宜昌交运集团麟远汽车销售服务有限公司

统一社会信用代码：91420500691796908C

类型：其他有限责任公司

法定代表人：陈建军

注册资本：伍佰万圆人民币

成立日期：2009年9月10日

注册地址：宜昌市伍家岗区东艳路48号

经营范围：汽车及配件销售、售后服务；汽车美容服务；二手车经销、汽车租赁（不含需许可事项）；汽车信息咨询服务；代理机动车登记和相关业务；代理车辆年检、过户、上牌服务；汽车银行按揭贷款代理服务；机动车辆保险代理（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)++。

6、宜昌交运集团麟辰汽车销售服务有限公司

统一社会信用代码：914205005824722858

类 型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人：黎任超

注册资本：伍佰万圆整

成立日期：2011年9月26日

注册地址：中国(湖北)自贸区宜昌片区发展大道63-2号

经营范围：汽车供应商授权的启辰品牌小轿车销售、汽车配件销售、二手车销售；汽车售后服务、汽车美容服务、汽车装饰服务、二手车经纪、汽车租赁(不含需办理道路运输许可的项目)；汽车维修；车辆置换及租赁；代理机动车登记和车辆年检、过户、上牌代办服务；汽车银行按揭贷款代理服务；汽车保险代办业务；汽车信息咨询服务(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)++。

7、宜昌交运集团麟汇汽车销售服务有限公司

统一社会信用代码：91420500582472322E

类 型：其他有限责任公司

法定代表人：黎任超

注册资本：捌佰万圆人民币

成立日期：2011年9月26日

注册地址：宜昌市港窑路5号

经营范围：汽车供应商授权的“东风日产品牌汽车销售”；汽车售后服务、配件销售、美容、装饰、租赁、信息咨询服务；二手车经销；二手车经纪；代理机动车登记及相关业务；代办车辆年检、过户、上牌服务；汽车银行按揭贷款代理及咨询服务(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)++。

8、宜昌交运集团麟宏汽车销售服务有限公司

统一社会信用代码：91420500MA492C3X58

类 型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人：黎任超

注册资本：陆佰万圆人民币

成立日期：2017年12月12日

注册地址：宜昌市伍家岗区东艳路48号*

经营范围：汽车及配件销售；汽车售后服务；汽车维修；汽车租赁、美容及装饰服务；食品销售；汽车信息咨询；二手车经销；二手车经纪；进口日产品牌汽车销售；代理机动车登记和相关服务；代理车辆年检、过户、上牌服务；汽车银行按揭贷款代理服务（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、恩施麟觉汽车销售服务有限公司

统一社会信用代码：91422801688464726F

类型：其他有限责任公司

法定代表人：严东新

注册资本：壹仟万圆人民币

成立日期：2009年5月21日

注册地址：湖北省恩施市金桂大道127号

经营范围：汽车及配件销售；汽车售后服务；汽车美容服务；二手车销售；二手车经纪服务；汽车租赁服务；汽车保险代办服务；机构商务代理服务；物业管理；房屋及场地出租；预包装食品销售。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

10、恩施麟达汽车销售服务有限公司

统一社会信用代码：914228016980307452

类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人：陈建军

注册资本：捌佰万圆人民币

成立日期：2010年1月7日

注册地址：湖北省恩施市金桂大道125号

经营范围：汽车及配件销售；汽车售后服务；汽车美容服务；二手车销售；二手车经纪服务；汽车租赁；汽车保险代办服务；机构商务代理服务；预包装食品销售；物业

管理；房屋及场地出租。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

根据资产评估委托合同的约定，本报告其他报告使用人为债权受让单位宜昌城市发展投资集团有限公司，宜昌城市发展投资集团有限公司为湖北三峡旅游集团股份有限公司间接控股股东。

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其持有的宜昌交运汽车销售服务有限公司及其下属子公司债权转让给宜昌城市发展投资集团有限公司。本次接受委托，对湖北三峡旅游集团股份有限公司持有的宜昌交运汽车销售服务有限公司及其下属子公司债权价值进行评估，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

评估对象是湖北三峡旅游集团股份有限公司持有的宜昌交运汽车销售服务有限公司及其下属子公司债权价值，评估范围是湖北三峡旅游集团股份有限公司截至2023年7月31日持有的宜昌交运汽车销售服务有限公司及其下属子公司债权，债权余额共84,456,626.64元。债权的账面价值见下表（金额单位：人民币元）：

序号	债权人	债务人	业务内容	债权账面值	备注
1	湖北三峡旅游集团股份有限公司	宜昌交运汽车销售服务有限公司	内部往来款	918,390.02	
2	湖北三峡旅游集团股份有限公司	宜昌交运集团汽车维修有限公司	内部往来款	2,757,400.00	
3	湖北三峡旅游集团股份有限公司	宜昌交运集团麟觉汽车销售服务有限公司	内部往来款	13,449,209.58	
4	湖北三峡旅游集团股份有限公司	宜昌交运集团麟至汽车销售服务有限公司	内部往来款	1,074,879.92	
5	湖北三峡旅游集团股份有限公司	宜昌交运集团麟远汽车销售服务有限公司	内部往来款	11,000,000.00	
6	湖北三峡旅游集团股份有限公司	宜昌交运集团麟辰汽车销售服务有限公司	内部往来款	575,730.62	
7	湖北三峡旅游集团股份有限公司	宜昌交运集团麟汇汽车销售服务有限公司	内部往来款	3,981,121.97	
8	湖北三峡旅游集团股份有限公司	宜昌交运集团麟宏汽车销售服务有限公司	内部往来款	267,231.03	
9	湖北三峡旅游集团股份有限公司	恩施麟觉汽车销售服务有限公司	内部往来款	26,693,201.05	

序号	债权人	债务人	业务内容	债权账面值	备注
10	湖北三峡旅游集团股份有限公司	恩施麟达汽车销售服务有限公司	内部往来款	23,739,462.45	
	合计	0.00		84,456,626.64	

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《关于湖北三峡旅游集团股份有限公司债权余额表的专项核查报告》（中兴华核字（2023）第010323号），审计意见为无保留意见。

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。

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、《国有资产评估管理办法》（国务院令91号）；
- 7、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令12号）；
- 8、《湖北省企业国有资产评估管理办法》（鄂国资产权【2020】2号）；
- 9、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权【2013】64号）；
- 10、《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）；
- 11、《资产评估行业财政监督管理办法》（2017年4月21日财政部令86号发布，根据2019年1月2日《财政部关于修改〈会计师事务所执业许可和监督管理办法〉等2部部门规章的决定》修订）；
- 12、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—利用专家工作及相关报告》（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、《企业国有资产评估报告指南》（中评协【2017】42号）；
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协【2017】46号）；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47号）；
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48号）；
- 13、其他相关的资产评估准则和规范。

（四）权属依据

- 1、与被评估单位债权形成相关的会计凭证、原始单据等财务资料；
- 2、其他有关资产的权属证明文件。

（五）取价依据

- 1、被评估单位提供的与债权形成相关的会计凭证、原始单据等财务资料；
- 2、评估人员现场核实、市场调查所掌握的资料；
- 3、其他与评估有关的价格信息资料。

（六）参考资料及其他

- 1、《关于湖北三峡旅游集团股份有限公司债权余额表的专项核查报告》（中兴华核字（2023）第010323号）；
- 2、我公司收集的其他有关资料。

七、评估方法

资产评估方法是指评定估算资产价值的途径和手段。资产评估方法主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析各种评估方法的适用性，恰当选择评估方法。

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。选择和使用市场法评估的前提条件：（1）评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；（2）有关交易的必要信息可以获得。由于评估对象为债权，二级市场上无法取得评估对象类

似资产交易案例，不能够满足市场法应用的前提条件，因此不宜采用市场法进行评估。

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。选择和使用收益法评估的前提条件：（1）评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；（2）预期收益所对应的风险能够度量；（3）收益期限能够确定或者合理预期。由于评估对象为债权，其未来收益无法合理预期及计量，因此不宜采用收益法进行评估。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。因评估对象能被识别并单独计量，能够通过查阅明细账、会计凭证、往来函证记录等方式核实债权的真实性、完整性，通过分析能够确认债权可回收金额，满足成本法应用的条件，因此可采用成本法进行评估。

综上所述，本次采用成本法进行评估。成本法具体方法为：对于每项债权，在核实无误的基础上，根据每笔债权可能收回的数额确定评估值。考虑宜昌城市发展投资集团有限公司为湖北三峡旅游集团股份有限公司和宜昌交运汽车销售服务有限公司股东，债权转让双方当事人对宜昌交运汽车销售服务有限公司及其下属子公司经营行为和资金支配具有决定性作用，因此有充分理由相信债权能全部收回，故以经审计并经核实的债权账面值作为评估值。

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）基本假设

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。

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。

企业持续经营假设：即假设债务人企业作为经营主体，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) 一般假设：

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、假设债务人企业持续经营。

3、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。

4、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。

5、假设债权人和债务人提供的资料真实、准确和完整。

6、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其持有的宜昌交运汽车销售服务有限公司及其下属子公司债权转让给宜昌城市发展投资集团有限公司。本报告假设该经济行为如约执行，如报告日后，该经济行为未能如约执行，本报告结论无效或需调整，并以此为假设前提条件。

十、评估结论

根据上述评估程序及评估方法，湖北三峡旅游集团股份有限公司持有的宜昌交运汽车销售服务有限公司及其下属子公司债权在评估基准日 2023 年 7 月 31 日的账面值为 84,456,626.64 元，评估值为 84,456,626.64 元，评估无增减值。详见资产评估结果明细表：

资产评估结果明细表

金额单位：人民币元

序号	债权人	债务人	业务内容	债权账面值	评估价值	增减值	增值率%
1	湖北三峡旅游集团股份有限公司	宜昌交运汽车销售服务有限公司	内部往来款	918,390.02	918,390.02	0.00	0.00
2	湖北三峡旅游集团股份有限公司	宜昌交运集团汽车销售维修有限公司	内部往来款	2,757,400.00	2,757,400.00	0.00	0.00
3	湖北三峡旅游集团股份有限公司	宜昌交运集团麟觉汽车销售服务有限公司	内部往来款	13,449,209.58	13,449,209.58	0.00	0.00
4	湖北三峡旅游集团股份有限公司	宜昌交运集团麟至汽车销售服务有限公司	内部往来款	1,074,879.92	1,074,879.92	0.00	0.00
5	湖北三峡旅游集团	宜昌交运集团麟远汽	内部往来	11,000,000.00	11,000,000.00	0.00	0.00

序号	债权人	债务人	业务内容	债权账面值	评估价值	增减值	增值率%
	团股份有限公司	车销售服务有限公司	款				
6	湖北三峡旅游集团股份有限公司	宜昌交运集团麟辰汽车销售服务有限公司	内部往来款	575,730.62	575,730.62	0.00	0.00
7	湖北三峡旅游集团股份有限公司	宜昌交运集团麟汇汽车销售服务有限公司	内部往来款	3,981,121.97	3,981,121.97	0.00	0.00
8	湖北三峡旅游集团股份有限公司	宜昌交运集团麟宏汽车销售服务有限公司	内部往来款	267,231.03	267,231.03	0.00	0.00
9	湖北三峡旅游集团股份有限公司	恩施麟觉汽车销售服务有限公司	内部往来款	26,693,201.05	26,693,201.05	0.00	0.00
10	湖北三峡旅游集团股份有限公司	恩施麟达汽车销售服务有限公司	内部往来款	23,739,462.45	23,739,462.45	0.00	0.00
	合计	0.00		84,456,626.64	84,456,626.64	0.00	0.00

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) 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公允价值，未考虑债权进行权属变更过程中应承担的相关费用和税项。

(二) 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。

(三) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

无。

(四) 委托人未提供的其他关键资料情况

无。

(五) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

(六) 重要的利用专家工作及报告情况

本次评估范围内的债权账面值业经中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出

具了《关于湖北三峡旅游集团股份有限公司债权余额表的专项核查报告》（中兴华核字（2023）第 010323 号），审计意见为无保留意见。

（七）重大期后事项

无。

（八）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

无。

（九）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）审计披露事项对评估值的影响：

无。

（十一）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。

（十二）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；
- 三、《关于湖北三峡旅游集团股份有限公司债权余额表的专项核查报告》（中兴华核字（2023）第 010323 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。