

声 明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单、历史年度经营成果由被评估单位申报并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

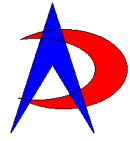
三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或预期的利益关系，同时与委托方和相关当事方无任何现存或预期的利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查，对其法律权属资料进行了查验，对其法律权属状况给予必要的关注，并对已经发现的问题进行了如实披露，但不对评估对象的法律权属真实性作任何形式的保证。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明、使用限制及其对评估结论的影响。

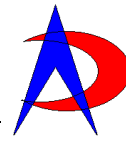
六、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任，我们并不承担相关当事人决策的责任；本报告评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

七、注册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。

八、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注册资产评估师及其所在的评估机构无关。



重庆新世纪游轮股份有限公司拟进行重大资产重组
所涉及的置出资产及负债的资产评估项目

资产评估报告书

摘 要

重康评报字（2015）第 227 号

重庆新世纪游轮股份有限公司：

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，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对重庆新世纪游轮股份有限公司拟进行重大资产重组所涉及的重庆新世纪游轮股份有限公司置出资产及负债在 2015 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。

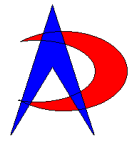
评估目的：重庆新世纪游轮股份有限公司拟进行重大资产重组，为其提供世纪游轮置出资产及负债评估基准日的市场价值参考。

评估对象和范围：评估对象为重庆新世纪游轮股份有限公司置出资产及负债；评估范围为重庆新世纪游轮股份有限公司申报的置出资产及负债。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2015 年 9 月 30 日。

在本次资产评估中，我们严格遵守国家法律、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：成本法。

评估结论：截至评估基准日，重庆新世纪游轮股份有限公司经审计后的拟置出资产总额63,940.26万元，负债总额2,999.92万元，净资产60,940.34万元；根据本次评估目的，评估人员选用成本法进行评估。

经本次评估，截至评估基准日2015年9月30日，重庆新世纪游轮股份有限公司拟置出资产评估值63,423.54万元，负债评估值2,999.92万元，净资产评估值60,423.62万元，净资产减值516.72万元，减值率0.85%。

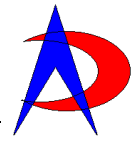
重要提示：

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。

本报告特定的使用者包括：委托方、评估对象的产权持有人及其控制人、实施本次评估目的对应经济行为的当事人、法律法规规定有权使用评估报告的其他使用者。

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，委托方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，



委托方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，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

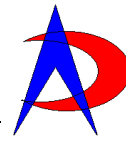
4、重庆新世纪游轮股份有限公司子公司--重庆御辉地产开发有限公司正在实施的房地产开发项目位于重庆市万盛区黑山镇北门村，其土地用途为住宅，宗地面积78244.00 平方米，土地使用权取得时间为2013年3月31日，终止日期为2083年3月30日。根据万盛经开国土房管(2012)第7号《国有建设用地使用权出让合同》第十六条约定，该项目应在2013年4月30日之前开工，在2015年4月30日之前竣工。截至评估基准日，该项目尚未动工，开发工作基本处于停顿状态，根据《国有建设用地使用权出让合同》第三十二条约定，受让人造成土地闲置，闲置满一年不满两年的，应依法缴纳土地闲置费；土地闲置满两年且未开工建设的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

截至本报告出具日，就该宗土地，世纪游轮尚未与重庆市国土资源主管部门签署任何补充协议，该宗土地存在被收回的风险。

本次评估未考虑土地未按期开发可能涉及的土地闲置费以及被收回的风险对评估结论的影响。

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，本报告的委托方及其他报告使用人应充分关注。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文。



重庆新世纪游轮股份有限公司拟进行重大资产重组
所涉及的置出资产及负债的资产评估项目

资产评估报告书

重康评报字（2015）第 227 号

重庆新世纪游轮股份有限公司：

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，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对重庆新世纪游轮股份有限公司拟进行重大资产重组所涉及的重庆新世纪游轮股份有限公司置出资产及负债在 2015 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。

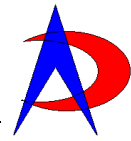
遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

我们已完成了相关评估工作，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位和评估报告使用者

（一）委托方及被评估单位

本次资产评估项目的委托方及被评估单位均为重庆新世纪游轮股份有限公司。



1、基本情况

根据重庆市工商行政管理局换发的《营业执照》（注册号：500000000004253 1-1-1）所载公司基本情况如下：

名称：重庆新世纪游轮股份有限公司（以下简称“世纪游轮”）

类型：股份有限公司（上市公司）

住所：重庆市南岸区江南大道8号万达广场1栋5层

法定代表人：彭建虎

注册资本：陆仟伍佰肆拾伍万元整

成立日期：1997年7月22日

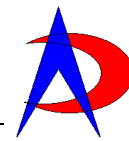
营业期限：1997年7月22日至永久

经营范围：长江重庆至上海市际涉外旅游船运输（按许可证核定期限从事经营），旅游船船票销售，商务管理咨询，船舶修造，船舶机电设备安装。

2、历史沿革及股权结构

世纪游轮成立于1997年，2006年11月由重庆新世纪游轮有限公司以2006年9月30日为基准日整体变更设立的股份公司，彭建虎等8名自然人作为发起人，注册资本为人民币4,450.00万元；2011年通过向社会公开发行人民币普通股（A股）股票1,500.00万股，每股面值1元，注册资本变更为5,950.00万元；2014年7月15日根据2013年股东大会通过的决议将资本公积595.00万元转增股本，注册资本变更为6,545.00万元；截至2015年9月30日，世纪游轮注册资本为人民币6,545.00万元，股份为6,545.00万股（每股面值1元）。其中，有限售条件的流通股份A股3,300.60万股，无限售条件的流通股份A股3,244.40万股。

世纪游轮股票已于2011年3月2日在深圳证券交易所挂牌交易，股票代码：002558。



截至评估基准日，世纪游轮的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	持股数量(股)	持股比例(%)
彭建虎	4,372.17	66.80
彭俊珩	489.50	7.48
苏州奉昊惠灵投资中心(有限合伙)	324.16	4.95
嘉兴荣达投资合伙企业(有限合伙)	132.00	2.02
张金钢	20.00	0.31
甄文江	20.00	0.31
中国光大银行股份有限公司-中欧新动力股票型证券投资基金(LOF)	18.28	0.28
刘赛花	15.88	0.24
刘彦	13.75	0.21
任志瑾	10.10	0.15
其他股东	1,129.16	17.25
合计	6,545.00	100.00

3、子公司概况

金额单位：人民币万元

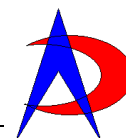
序号	被投资单位名称	持股比例(%)	投资成本	账面价值
1	重庆新世纪国际旅行社有限公司	100	300.00	199.26
2	重庆御辉地产开发有限公司	100	10,000.00	10,000.00
3	重庆世纪尚嘉酒店管理有限公司	100	200.00	200.00
	合计		10,500.00	10,399.26

4、公司经营情况

受“东方之星”沉船事故影响，行业内公司多采取降价策略销售，世纪游轮采取降低票价争取客源，同时千方百计降低运营成本，以保证世纪游轮的平稳运营。

5、三年一期资产负债、经营状况及会计政策

(1) 三年一期母公司资产负债情况与经营成果



金额单位：人民币万元

项 目	2012 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 9 月 30 日
资产总额	61,660.76	69,423.88	65,120.16	63,940.26
负债总额	1,289.64	9,143.03	2,875.96	2,999.92
所有者权益	60,371.13	60,280.86	62,244.20	60,940.34
项 目	2012 年度	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-9 月
营业收入	19,595.16	22,507.96	29,477.75	18,247.87
营业成本	15,360.32	22,499.75	27,754.11	20,591.98
营业利润	4,234.83	8.21	1,723.64	-2,344.11
营业外收支净额	497.99	582.23	1,052.76	909.50
利润总额	4,732.83	590.52	2,776.40	-1,434.61
所得税费用	750.28	97.96	428.86	106.35
净利润	3,982.55	492.56	2,347.54	-1,540.96

以上数据已经注册会计师审计。

(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：

适用税费率：增值税率为 11%，营业税率为 5%或 3%，城建税率为 5%或 7%，教育附加费 3%，地方教育费附加 2%，企业所得税率为 15%。

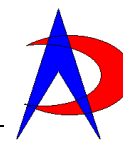
①根据《重庆市财政局关于航运发展财政扶持政策的通知》（渝财税[2013]109号）、自 2013 年 8 月 1 日起至 2017 年底，对通过重庆航运交易所交易平台完成的航运及航运服务业缴纳的增值税地方留成部分给予补助。

②根据财政部、国家税务总局《关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税[2011]58号）：自 2011 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业按 15%的税率征收企业所得税。

3) 资产减值损失的确认：

①应收账款

A、坏账准备的确认标准



在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：**a**、债务人发生严重的财务困难；**b**、债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；**c**、债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；**d**、其他表明应收款项发生减值的客观依据。

B、坏账准备的计提方法

a 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

世纪游轮将金额为人民币 50 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

世纪游轮对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

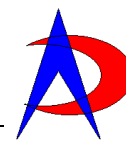
b 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

信用风险特征组合的确定依据

世纪游轮对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项 目	确定组合的依据
账龄分析法组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
保证金组合	保证金具有类似的信用风险特征
关联方往来组合	关联方作为组合的信用风险特征
无风险组合	无风险作为组合的信用风险特征



根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	计提方法
账龄分析法组合	账龄分析法
特定款项组合(保证金、关联方往来、无风险组合)	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计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1年以内 (含1年, 下同)	1	1
1-2年	10	10
2-3年	50	50
3-4年	80	80
4-5年	80	80
5年以上	100	100

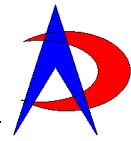
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

世纪游轮对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，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：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项

② 存货

A、计价方法

原材料在取得时按实际成本计价，领用和发出时按加权平均法计价（游



轮公司燃油以计划成本核算，对燃油的计划成本和实际成本之间的差异，通过成本差异科目核算，并按期结转发出存货应负担的成本差异，将计划成本调整为实际成本）。

周转材料（低值易耗品）在取得时按实际成本计价，领用和发出时按加权平均法计价。

库存商品在取得时按实际成本计价，领用和发出时按加权平均法计价。

开发成本按成本进行初始计量。开发成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

B、跌价准备的计提方法

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

③固定资产分类及折旧方法：

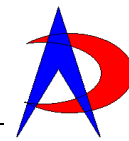
类 别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	直线法	30	5	3.17
游 轮	直线法	7、18	0、5	14.29、5.28
运输工具	直线法	5	5	19
办公设备	直线法	5	5	19

④无形资产类别及摊销期限：

项 目	摊销年限（年）
软 件	5

⑤长期待摊费用类别及摊销期限：

项 目	摊销年限（年）
租入房屋装修支出	5
软 件	5



⑥长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等非流动非金融资产，世纪游轮于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、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。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

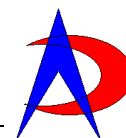
上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

C、采用公允价值计量的资产有：无。

D、特殊的会计政策：无。

(二) 报告使用人

本评估报告使用人为：本评估项目的委托方、被评估单位、实施本次评估目的对应经济行为的当事人、法律法规规定有权使用评估报告的其他使用



人。

二、评估目的

世纪游轮拟进行重大资产重组，为其提供世纪游轮置出资产及负债在评估基准日的市场价值参考。

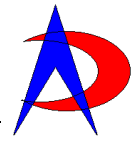
三、评估对象和范围

本次评估对象为世纪游轮全部置出资产及负债。

本次评估范围为世纪游轮申报的置出资产及负债。根据世纪游轮经注册会计师审计后的财务报表，截至2015年9月30日，世纪游轮拟置出资产总额为63,940.26万元，负债总额为2,999.92万元，所有者权益为60,940.34万元。2015年1-9月营业收入为18,247.87万元，净利润为-1,540.96万元。

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	13,624.41
货币资金	4,586.82
应收账款	1,970.16
预付款项	627.25
其他应收款	5,006.03
存货	1,356.31
其他流动资产	77.84
二、非流动资产合计	50,315.85
长期股权投资	10,399.26
投资性房地产	216.72
固定资产	39,340.93
工程物资	181.84
无形资产	155.96
长期待摊费用	14.33
递延所得税资产	6.81



科目名称	账面价值
三、资产总计	63,940.26
四、流动负债合计	2,999.92
应付账款	2,205.28
应付职工薪酬	46.03
应交税费	155.24
其他应付款	593.37
六、负债总计	2,999.92
七、净资产（所有者权益）	60,940.34

世纪游轮纳入评估范围的拟置出资产及负债已经注册会计师审计并出具了专项审计报告，世纪游轮按经审计后的置出资产及负债进行评估申报。

主要资产、负债情况如下：

1、货币资金

截至评估基准日，世纪游轮纳入本次评估范围的货币资金账面值 4,586.82 万元，主要为现金、银行存款。其中，现金保存在财务保险柜中，银行存款存放在世纪游轮开立的 7 个银行账户中。

2、应收账款

截至评估基准日，世纪游轮纳入本次评估范围的应收账款账面 1,970.16 万元，为应收的船票款项。

3、预付款项

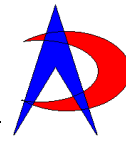
截至评估基准日，世纪游轮纳入本次评估范围的预付款项账面值 627.25 万元，主要为预付的材料设备款等。

4、其他应收款

截至评估基准日，世纪游轮纳入本次评估范围的其他应收款账面值 5,006.03 万元，主要为非经营往来款项。

5、存货

截至评估基准日，世纪游轮纳入本次评估范围的存货账面值 1,356.31 万



元，主要为原材料、在库周转材料、库存商品。其中，原材料账面值 413.13 万元，主要为 7 条游轮维修材料等；在库周转材料账面值 730.72 万元，主要为低值易耗品；库存商品账面值 212.46 万元，主要为食品、酒类、饮料等。

6、长期股权投资

截至评估基准日，世纪游轮纳入本次评估范围的长期股权投资账面价值 10,399.26 万元，主要系对各子公司的投资，具体情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	持股比例 (%)	投资成本	账面价值
1	重庆新世纪国际旅行社有限公司	100	300.00	199.26
2	重庆御辉地产开发有限公司	100	10,000.00	10,000.00
3	重庆世纪尚嘉酒店管理有限公司	100	200.00	200.00
	合计		10,500.00	10,399.26

(1) 重庆新世纪国际旅行社有限公司概况

公司名称：重庆新世纪国际旅行社有限公司（以下简称“新世纪国旅”）

住 所：重庆市南岸区江南大道 8 号 1 栋 5 层办公 1 号

法定代表人：彭建虎

注册资本：叁佰万元整

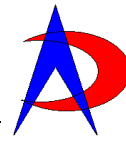
公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：1999 年 11 月 30 日

营业期限：1999 年 11 月 30 日至永久

经营范围：出入境旅客旅游服务；国内游客旅游服务；代购机、车、船票；批发、零售五金、交电、化工（不含化学危险品）、工艺美术品、（不含金银饰品）、建筑材料、装饰材料、汽车零部件、摩托车零部件、农副产品。

截至评估基准日，新世纪国旅资产总额 6,359.40 万元，负债总额 7,695.19



万元，净资产-1,335.79万元。

(2) 重庆御辉地产开发有限公司概况

名称：重庆御辉地产开发有限公司（以下简称“御辉地产”）

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：重庆市万盛区旅游文化街5-1-14号

法定代表人：彭建虎

注册资金：壹亿元整

成立时间：2012年11月16日

经营期限：2012年11月16至永久

经营范围：房地产开发（三级）。

截至评估基准日，御辉地产资产总额9,453.23万元，负债总额217.02万元，净资产9,236.21万元。

御辉地产正在实施的房地产开发项目位于重庆市万盛区黑山镇北门村，其土地用途为住宅，宗地面积78244平方米，土地使用权取得时间为2013年3月31日，终止日期为2083年3月30日。根据万盛经开国土房管(2012)第7号《国有建设用地使用权出让合同》第十六条约定，该项目应在2013年4月30日之前开工，在2015年4月30日之前竣工。截至评估基准日，该项目尚未动工，开发工作基本处于停顿状态。

(3) 重庆世纪尚嘉酒店管理有限公司概况

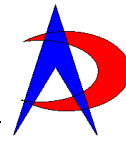
名称：重庆世纪尚嘉酒店管理有限公司（以下简称“尚嘉酒店”）

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：重庆市南岸区南坪街道南坪东路6号8-4号

法定代表人：陈伟

注册资金：贰佰万元整



成立时间：2014年09月22日

经营期限：2014年09月22日至永久

经营范围：批发兼零售预包装食品、散装食品、乳制品（不含婴幼儿配方乳粉），酒店管理、物业管理。

截至评估基准日，尚嘉酒店资产总额243.31万元，负债总额86.12万元，净资产157.19万元。

7、投资性房地产

截至评估基准日，世纪游轮纳入评估范围的投资性房地产账面价值为216.72万元，主要为出租的南坪街道南坪东路6号8-4号房屋，建筑面积912.53平方米。

8、房屋建筑物

截至评估基准日，世纪游轮纳入评估范围的房屋建筑物共计2项，账面原值2,320.11万元、账面净值1,923.37万元，建筑面积1549.71平方米，主要为位于江南大道8号1栋5层和6层办公用房等。

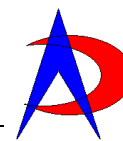
9、设备

截至评估基准日，世纪游轮纳入评估范围的设备账面原值63,455.98万元、账面净值37,417.56万元。机器设备共计287台（套），账面原值62,899.03万元，账面净值37,222.84万元，主要为七艘游轮及船上配套设备设施等。

游轮基本情况如下：

金额单位：万元

序号	游船名称	启用时间	星级	评定时间	客房间数	床位总数	牌匾编号	账面值
1	世纪之星	2003年9月	五星	2005.09	93	186	没有编号	813.71
2	世纪天子	2005年2月	五星	2006.01	153	306	5001	1,778.86
3	世纪钻石	2008年8月	五星	2010.12	132	264	5003	2,724.67
4	世纪辉煌	2006年3月	五星	2010.12	153	306	5004	2,320.18
5	世纪宝石	2010年8月	五星	2012.03	132	264	5008	4,063.61



序号	游船名称	启用时间	星级	评定时间	客房间数	床位总数	牌匾编号	账面值
6	世纪神话	2013年3月	按五星标准建造		200	400		13,597.87
7	世纪传奇	2013年5月	按五星标准建造		200	400		13,352.82

车辆共 11 辆，账面原值 556.94 万元，账面净值 194.72 万元。本次委估设备均存放于世纪游轮生产经营场所内。

10、工程物资

截至评估基准日，世纪游轮纳入本次评估范围的工程物资账面值为 181.84 万元，主要为维修船舶的工程材料。

11、无形资产

截至评估基准日，世纪游轮纳入本次评估范围的无形资产账面值 155.96 万元，主要为软件系统。

12、应付账款

截至评估基准日，世纪游轮纳入评估范围的应付账款账面值 2,205.28 万元，主要为应付未付的材料款等。

13、应交税费

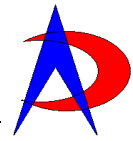
截至评估基准日，世纪游轮纳入评估范围的应交税费账面值 155.24 万元，主要为应付未付的增值税、企业所得税等。

14、其他应付款

截至评估基准日，世纪游轮纳入评估范围的其他应付款账面值 593.37 万元，主要为应付未付的非经营性往来款项等。

15、账外其他无形资产

截至评估基准日，世纪游轮申报注册商标有 8 项，无账面值，具体情况如下表：



序号	商标名称	权利人	注册号	类别	有效期限
1		重庆新世纪游轮股份有限公司	10766806	第 41 类	2013 年 7 月 21 日 至 2023 年 7 月 20 日
2	世纪游轮	重庆新世纪游轮股份有限公司	12992598	第 39 类	2015 年 1 月 7 日 至 2025 年 1 月 6 日
3	世纪游	重庆新世纪游轮股份有限公司	10051635	第 39 类	2012 年 12 月 21 日 至 2022 年 12 月 20 日
4		重庆新世纪游轮股份有限公司	10766695	第 36 类	2013 年 7 月 21 日 至 2023 年 7 月 20 日
5		重庆新世纪游轮股份有限公司	10051594	第 39 类	2012 年 12 月 28 日 至 2022 年 12 月 27 日
6	 指定颜色	重庆新世纪游轮股份有限公司	4125364	第 39 类	2008 年 2 月 14 日 至 2018 年 2 月 13 日
7		重庆新世纪游轮股份有限公司	10766891	第 12 类	2013 年 9 月 7 日 至 2023 年 9 月 6 日
8		重庆新世纪游轮股份有限公司	10766658	第 43 类	2013 年 12 月 28 日 至 2023 年 12 月 27 日

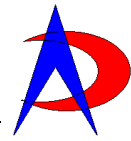
本次评估范围与委托评估范围一致。

具体评估对象和范围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，评估世纪游轮拟置换出的资产和负债价值。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，评估目的系世纪游轮拟进行资产重组，为其提供世纪游轮全部资产和负债在评估基准日的市场价值参考，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2015年9月30日。

评估基准日由委托方确定，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

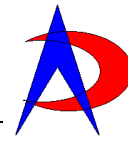
本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）行为依据

世纪游轮拟进行重大资产重组的董事会公告。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、其它相关的法律法规文件。



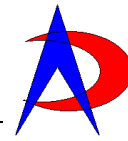
（三）准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》（财企[2004]20号）；
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企[2004]20号）
- 3、《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248号）；
- 4、《资产评估准则—评估报告》（中评协[2011]230号）；
- 5、《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；
- 6、《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；
- 7、《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；
- 8、《资产评估准则—无形资产》（中评协[2008]217号）；
- 9、《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 11、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230号）；
- 12、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
- 13、其他相关的准则依据。

（四）权属依据

- 1、世纪游轮提供的公司章程和验资报告；
- 2、世纪游轮评估基准日资产负债申报明细表；
- 3、世纪游轮提供的船舶所有权证书、机动车行驶证、房地产权证等；
- 4、世纪游轮提供的商标注册证书；
- 5、世纪游轮提供的有关资产、负债财务资料及审计报告；
- 6、重要资产购置合同或发票；
- 7、世纪游轮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) 世纪游轮提供的有关权属证明资料；
- (2) 评估人员现场查勘获得的资料；
- (3) 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) 中国机械工业出版社出版的《2015年机电产品价格手册》；
- (2) 中国统计出版社出版的《最新机电（器）设备评估业务手册》；
- (3) 评估机构收集的与本次评估有关的询价资料及定额标准。

3、其他综合性取价依据

相关税收法规及税率。

(六) 其他依据

- 1、世纪游轮提供的审计报告、会计报表、会计凭证、财务经营方面的资料、银行对账单等资料；
- 2、世纪游轮提供的其他有关资料。

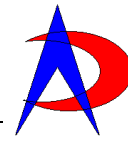
七、评估方法

(一) 资产评估的基本方法

资产评估的方法主要有收益法、市场法和资产基础法（成本法，下同）。注册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，是指通过估算评估对象未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1) 具有持续的盈利能力；
- (2) 评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (3) 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；
- (4) 评估对象预期获利年限可以预测。

3、成本法

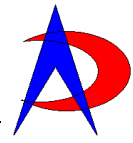
本次评估成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。采用成本法的前提条件有：

- (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

本次委托评估的范围是世纪游轮拟置换出的资产和负债，评估人员无法收集到与世纪游轮经营规模、业务种类相类似企业的交易案例，故无法采用市场法进行评估。

世纪游轮公司7艘游轮主营重庆-宜昌航线，近年来由于重庆-宜昌-武汉-上海高铁（动车）以及高速公路的贯通，分流部分客源，且长江航运高档游轮较多，行业运力严重过剩；“东方之星”沉船事故进一步加剧行业不利影响，导致公司产品竞争力加剧、载客率及价格下滑、公司盈利大幅度减少（公司



扣除非经常性损益的合并净利润2012年约3594万元、2013年约43万元、2014年约159万元、2015年1-9月约-3434万元)。长江高端客运市场何时转暖,根据目前现状尚无法合理预期,故对未来收益无法做出合理预测,不适宜采用收益法进行评估。

世纪游轮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,故本次适宜采用成本法进行评估。

综上所述,根据本次评估目的,被评估企业自身的特点,分析评估方法的适用性后,本次评估对世纪游轮委估资产及负债采用成本法进行评估。

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、房地产

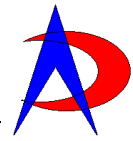
本次委估房地产为办公用房,采用市场法和收益法进行评估。

(1) 市场法

市场法是指:将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较,对这些类似房地产的已知价格作适当的修正,以此估算委估对象的客观合理价格或价值的方法。

采用市场法的具体思路是在充分搜集房地产交易实例的基础上,进一步选取与委估房地产处于同一供需圈内、具有较强相关性、替代性且属近期交易的类似房地产作为参照物,再根据估价对象与参照物经比较分析后的差异情况,进行交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正及个别因素修正等,得出委估房地产的公开市场价值,其公式为:

委估房地产评估值=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数



(2) 收益法

收益法利用了预期收益原理，即某宗房地产的客观合理价格或价值，为该房地产的产权人在拥有房地产的期间内从中所获得的各年净收益的现值之和。

收益法是通过估算被评估房地产在未来的预期净收益，并采用适当的折现率折算成现值，然后累加求和后，得出被评估房地产的评估值。

其基本计算公式为：

$$P = \frac{R}{r-s} \left[1 - \left(\frac{1+s}{1+r} \right)^n \right]$$

式中：P—房地产价格

n—收益年限

R—年净收益

r—折现率

s—年净收益增长率

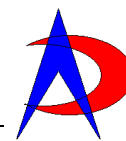
本次评估采用收益法时的基本假定如下：

- (1) 待估房地产能够持续、稳定的经营和获取收益；
- (2) 待估房地产年净收益增长率保持一致；
- (3) 影响折现率的利率、风险报酬率等因素在经营期内不发生重大变化；
- (4) 无其他不可抗力的不利影响。

2、机器设备

根据本次评估目的，结合委估设备的实际情况，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。其计算公式为：

设备评估值=设备重置全价×成新率



重置全价的确定

对于船舶，评估人员将船舶造价分为船舶主体和装修两部分，因此船舶重置全价为：

船舶重置全价=船舶主体重置全价+装修重置全价

船舶主体重置全价=船体材料费+船用设备设施费+人工费+生产专用费+资金成本+利润+税负+其它费用

评估人员参照《船舶工程造价计价编制与造船工时定额对照应用及成本核算控制手册》进行重置核算，以此确定重置价格。

船舶装修重置全价=重置单价×面积

重置单价=(前期工程费用+其他工程费用+装饰工程费用)×(1+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、装饰工程费用、资金成本。

(1) 船舶主体相关费用的确定

1) 船体材料费

船体材料费=船体钢材耗用量×钢材综合单价×(1+辅助材料占钢材费的比率)

船体钢材耗量=船舶的空载排水量×空载排水量钢耗系数

2) 造船人工费

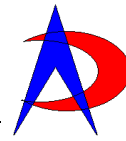
人工费=建造总工时×工时单价(元/时)

总工时确定：

A、以满载排水量为参数估算：

总工时=船舶满载排水量×工时船型系数×船厂生产效率系数

B、以结构重量为参数计算



$H = \text{船体加工工时} \times (1 + \text{其他系统占船体加工工时比例})$
 $= \text{船体钢结构重量} \times \text{每吨船体钢结构加工工时} \times \text{工时修正系数} \times (1 + \text{其他系统占船体加工工时比例})$

3) 船舶设备费

按船舶设备明细清单分项估算。

4) 船舶生产专用费

包含设计费、图纸费、船体放样及样板制作费、钢材预处理费、船体胎架及专用工装费、船台费、船坞费、下水费、码头费、船检费、保险费、系泊试验及航行试验费等费用。评估人员参照《船舶工程计价编制与造船工时代额对照应用及成本核算控制手册》计算，参照市场实际行情确定。具体确定如下：

A: 设计费 = 船舶造价 × 设计费率

B: 图纸费 = 每套图纸价格 × 图纸套数 (计算中按设计费的比率计算)

C: 船体放样及样板制订费 = $L \times R [1 + 0.2 \times (N - 1)] / N$

式中：L — 船总长

R — 单价，每米船长所耗放样和订样板费用

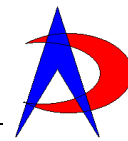
N — 一次建造数量

D: 钢材预处理费

预处理费 = 钢板预处理面积 × 每平方米钢板预处理单价 + 型材重量 × 每吨型材预处理单价

E: 船体胎架和专用工装费

船体胎架和专用工装费 = { 船体钢材净重 × 胎体重量占船体钢材净重的比率 × 每吨胎架单价 × $[1 + 0.25 \times (\text{船舶一次建造数量} - 1)]$ } + 船舶概算价 × 专用工装占船价的比率



F: 船台费=船台总长×船台总宽×船台占用周期×船台费单价

G: 船坞费=(进坞次数×单价+住坞天数×单价+坞内移位次数×单价+坞内倾斜次数×单价)×船坞系数

H: 下水费=船舶总长×下水费单价

I: 码头费=船舶总长×码头停靠周期×码头费单价

J: 船检费=船舶概算价格×船检费率

K: 保险费=船舶概算价格×保险费费率

L: 系泊试验及航行试验费=主机发电机总马力×每马力单价

5) 其他费用

A、设备招标费

按设备招标合同价格,结合重庆市物价局制定的招标收费标准确定。

B、设备安装监理费

按设备监理合同价格,结合重庆市物价局制定的工程监理收费标准确定。

C、设计及勘察费

结合设备实际情况,按设计及勘察合同价格确定。

D、建设单位管理费

结合设备实际情况,按设备购价的一定比率确定。

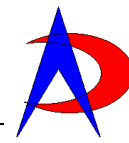
E、资金成本

结合整个项目进度,本次评估按设备在项目进度中占用的周期,考虑了资金成本。

F、利润

评估人员根据重庆地区船舶造价行情及利润水平现状,并结合《船舶产品的价格计算标准的有关规定》综合确定利润率。

G、税负



评估人员根据调查了解确定。

说明：上述核算式中的有关参数依据《船舶工程造价计价编制与造船工时定额对照应用及成本核算控制手册》，并结合向造船厂调研的情况确定

(2) 船舶装饰装修相关费用的确定

装饰装修的重置单价的价值内涵包括：前期工程费用、其他工程费用、装饰工程费用、资金成本。

1) 前期工程费用

主要指设计费、工程造价咨询服务费，工程招标代理服务费。

2) 装饰工程费用

主要指装饰工程直接或间接耗费的各种材料和人工费用等，通常包括：直接费（直接工程费、措施费）、间接费（规费、企业管理费）、利润、税金，以及按规定允许按实计算的各种费用。

3) 其他工程费用

包括建设单位管理费、工程监理费

4) 资金成本

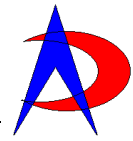
主要指正常施工条件下，工程占用的资金在建设期内应计的利息。评估人员计算资金成本时，假设工程所需资金在建设期逐步、均匀地投入，资金成本率即为： $1/2 \times \text{年利率} \times \text{正常施工工期}$ 。

对于办公电子设备，评估人员考虑到该类设备市场售价中一般包括安装调试费，运费低可忽略不计，因此设备重置全价等于设备购价。

对于运输车辆，其重置全价为：

车辆重置全价=重置购价（不含税）+车辆购置税+牌照手续等其他费用

对于其它委评设备，评估人员通过网络询价或通过电话直接向代销厂家询价，在询价的基础上根据目前市场情况做适当调整后作为本次委评设备的



重置购价；对于部分专用设备通过 2015 年《机电产品价格信息查询系统》等方式查询并结合目前市场实际情况，综合调整确定委评设备购价。

对于新购置或购置时间较短的设备，评估人员在抽查设备购置合同的基础上，考虑设备购置价格的合理性及变动较小等因素，对设备账面原价进行价格调整后作为其购价，或直接以设备账面值作为其重置购价。

对于车辆，评估人员通过登录“易车网”等网站查询交易报价，再考虑评估基准日至询价日期间汽车市场价格变动因素，综合确定评估基准日重置购价；对年限较久已停运的车辆，比较市场上同功能参数的车辆购价分析确定其重置购价。

运输设备的牌照费、车辆购置税，按照全国及重庆市交通管理部门统一规定的各类车辆购置收费标准计算确定。

成新率的确定

评估人员在现场对设备进行抽查核实，向设备管理人员了解设备的购置、使用、维护、修理、部件更换等情况，并了解设备目前的运行、功能、效率情况，并根据设备整体新旧程度采用评分法、年限法综合确定成新率。

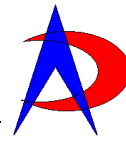
(1) 实体性贬值

实体性贬值指设备由于运行中的磨损和暴露在自然环境中的侵蚀，造成设备实体形态的损耗引起的贬值，主要通过设备实体状况占全新状况的比率，即成新率来反映。

对于主要设备，通过现场勘察了解的情况，根据设备使用情况、外观成色，对照全新设备，采用分部位打分法、年限法综合确定设备的成新率。

年限法成新率=设备尚可使用年限/（设备尚可使用年限+设备已使用年限）×100%。

对于机动车，采用双倍余额递减法确定成新率；根据设备技术状况、维



维护保养、制造质量（品牌）、工作性质、工作条件分别取权重确定调整系数，综合确定成新率。

$$\text{成新率} = (1 - 2 / \text{设备可使用年限}) \times y \times 100\% \times \text{调整系数}$$

（注：y 为设备已使用年限）

（2）功能性贬值和经济性贬值

经济性贬值，也称为外部损失，是指资产本身的外部影响造成的价值损失。主要表现为运营中的设备利用率下降，甚至闲置，并由此引起设备的运营收益减少。

机器设备的功能性贬值是由于技术进步的结果而引起的设备价值的贬值。它包括两个方面，即超额投资成本造成的功能性贬值和超额运营成本造成的功能性贬值，其贬值因素在重置全价中考虑。

本次委估船舶使用正常，各项性能满足运行要求，故未考虑功能性贬值；委估船舶受行业和市场影响，每年的负荷并未达到饱和，故本次根据船舶的载客率考虑其经济性贬值。

$$\text{经济性贬值率} = [1 - (\text{船舶的实际载客率} / \text{船舶的额定载客率})^n] \times 100\%$$

（注：n 为规模效益指数，一般 0.6-0.7）

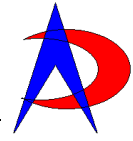
综上所述，船舶成新率由诸多因素确定，本次评估考虑因素有：一是船舶已使用的年限；二是船舶在营运过程中的保养、维护情况；三是船舶因客源不足载客率不高形成经济性贬值。则船舶的综合成新率为：

$$\text{综合成新率} = (\text{分部位打分成新率} \times \text{权重} + \text{年限法成新率} \times \text{权重}) \times (1 - \text{经济性贬值率})$$

船舶以外的其他设备均得到合理利用，未考虑经济性贬值。

3、存货

存货为原材料、在库周转材料、库存商品。评估人员针对存货的实物形



态、流转程序等方面的不同特点，分别进行了评估，其评估方法如下：

(1) 原材料

评估人员检查了世纪游轮原材料近期采购单价，与账面成本单价相当，故按原材料账面值确定评估值。

(2) 在库周转材料及库存商品

世纪游轮在库周转材料、库存商品主要为食品、酒类、布草类、日常用品、低值易耗品等，主要分布在世纪游轮 7 条游轮客船上，由于世纪游轮部分库周转材料及库存商品存放在一起，无法分割，考虑到其库存商品主要为游轮客船上销售的酒类、饮料、服装、小商品等，而世纪游轮收入来源主要为游轮船票收入，并非销售商品收入，本次评估将在库周转材料及库存商品作为在库周转材料一起评估。

评估人员检查了世纪游轮在库周转材料及库存商品近期采购单价，与账面成本单价相当，故按在库周转材料及库存商品账面值确定评估值。

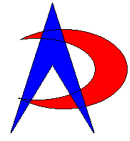
4、长期股权投资

截至评估基准日，世纪游轮长期股权投资系对重庆新世纪国际旅行社有限公司、重庆御辉地产开发有限公司、重庆世纪尚嘉酒店管理有限公司的投资，本次评估对世纪游轮长期股权投资单位采用资产基础法进行评估，以其股东全部权益评估值与世纪游轮持有的股权比例计算得出长期股权投资评估值。

6、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。

（三）评估结论确定的方法

评估人员根据确定的评估方法，实施必要的评估程序后形成初步评估结论，在综合分析初步评估结论的合理性及其所用数据的质量和数量的基础上，确定评估报告的评估结论。

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业务约定书，评估人员业已实施了对世纪游轮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：

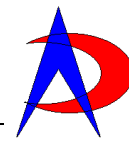
（一）接受委托阶段

1、接受委托方的委托后，世纪游轮即确定了有关的资产评估人员并与委托方及世纪游轮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，制定评估综合计划和程序计划，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，有针对性地指导世纪游轮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

根据世纪游轮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。

对机器设备和房屋建筑物及存货等实物资产，评估人员根据资产评估申报明细表，对房屋建筑物及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

根据世纪游轮的资产特点，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

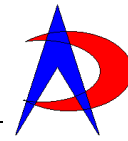
向世纪游轮提交与本次评估相关的资料清单，指导相关人员进行资料收集和准备。

(三) 评定估算阶段

1、评估人员在世纪游轮有关人员的配合下，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，与世纪游轮管理人员进行交流，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，认为对世纪游轮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、评估技术说明按本评估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、由世纪游轮所提供的信息资料为可信的和准确的。

2、世纪游轮持续经营，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

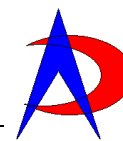
1、评估对象所在地区的法律、法规、政策环境相对于评估基准日无重大变动。

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) 其他假设

无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

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 2015 年 9 月 30 日，世纪游轮经审计后的资产总额 63,940.26 万元，负债总额 2,999.92 万元，净资产 60,940.34 万元。

经本次评估，资产总额 63,423.54 万元，负债总额 2,999.92 万元，净资产 60,423.62 万元，评估减值 516.72 万元，减值率 0.85%。

评估结果汇总如下表：

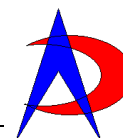
资产评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 9 月 30 日

被评估单位：重庆新世纪游轮股份有限公司

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	13,624.41	13,546.58	-77.83	-0.57
2	非流动资产	50,315.85	49,876.96	-438.89	-0.87
3	其中：可供出售金融资产				



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%
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资	10,399.26	9,548.86	-850.40	-8.18
7	投资性房地产	216.72	520.14	303.42	140.01
8	固定资产	39,340.93	39,445.83	104.90	0.27
9	在建工程				
10	工程物资	181.84	181.84	0.00	0.00
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产	155.96	159.15	3.19	2.05
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用	14.33	14.33	0.00	0.00
18	递延所得税资产	6.81	6.81	0.00	0.00
19	其他非流动资产				
20	资产总计	63,940.26	63,423.54	-516.72	-0.81
21	流动负债	2,999.92	2,999.92	0.00	0.00
22	非流动负债				
23	负债合计	2,999.92	2,999.92	0.00	0.00
24	净资产(所有者权益)	60,940.34	60,423.62	-516.72	-0.85

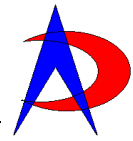
评估结论详细情况见评估明细表。

本次评估，评估减值516.72万元，减值率0.85%。减值的主要情况如下：

1、其他流动资产

其他流动资产账面值 77.84 万元，系待摊船舶维修费，评估值为零，评估减值 77.84 万元，减值率 100%，减值原因系船舶评估时已考虑其维修状况而将其评估为零所致。

2、长期股权投资



长期股权投资账面值为10,399.26万元，评估值为9,548.86万元，评估减值850.40万元，减值的原因是被投资企业经营亏损所致。

3、投资性房地产

投资性房地产账面值为216.72万元，评估值为520.14万元，评估增值303.42万元，增值的原因是近年来房地产价格上涨所致。

4、固定资产—房屋建筑物

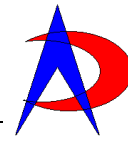
固定资产—房屋建筑物账面值为1,923.37万元，评估值为1,999.13万元，评估增值75.76万元，增值的原因是近年来房地产价格上涨所致。

十一、特别事项说明

(一) 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方及产权持有者无任何利害关系，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。

(二) 本评估报告是在委托方及相关当事方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、完整性是委托方及相关当事方的责任；注册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。

(三) 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。

(四) 在对评估范围内的资产进行评估时，我们未对部分资产的评估增值额作任何纳税考虑。

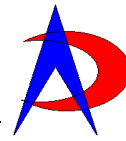
(五) 委托方、被评估单位和相关当事方所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任；注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，关注评估对象法律权属，但不对评估对象的法律权属提供保证。

(六) 重庆新世纪游轮股份有限公司子公司—重庆御辉地产开发有限公司正在实施的房地产开发项目位于重庆市万盛区黑山镇北门村，其土地用途为住宅，宗地面积 78244 平方米，土地使用权取得时间为 2013 年 3 月 31 日，终止日期为 2083 年 3 月 30 日。根据万盛经开国土房管(2012)第 7 号《国有建设用地使用权出让合同》第十六条约定，该项目应在 2013 年 4 月 30 日之前开工，在 2015 年 4 月 30 日之前竣工。截至评估基准日，该项目尚未动工，开发工作基本处于停顿状态，根据《国有建设用地使用权出让合同》第三十二条约定，受让人造成土地闲置，闲置满一年不满两年的，应依法缴纳土地闲置费；土地闲置满两年且未开工建设的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

截至本报告出具日，就该宗土地，世纪游轮尚未与重庆市国土资源主管部门签署任何补充协议，该宗土地存在被收回的风险。

本次评估未考虑土地未按期开发可能涉及的土地闲置费以及被收回的风险对评估结论的影响。

(七) 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。

(八) 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，委托方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，委托方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，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

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方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；

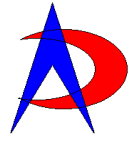
(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

(三) 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估公司审阅相关内容；未征得本评估公司书面同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(四) 评估报告的使用有效期

本报告评估结果经财产评估主管机关备案后，自评估基准日起一年内有效，即 2015 年 9 月 30 日至 2016 年 9 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。

(五) 因评估程序受限造成的评估报告的使用限制



无。

十三、评估报告日

本评估报告最终形成日期为 2015 年 12 月 11 日。

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：

注册资产评估师：

中国 * 重庆

注册资产评估师：

二〇一五年十二月十一日