

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

黄山旅游发展股份有限公司拟收购
黄山太平湖文化旅游有限公司股权项目
资产评估报告

中水致远评报字[2022]第 020756 号

中水致远资产评估有限公司

二〇二三年一月十一日

本 册 目 录

声 明	- 1 -
摘 要	- 3 -
正 文	- 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	- 8 -
三、 评估对象和评估范围	- 8 -
四、 价值类型	- 11 -
五、 评估基准日	- 11 -
六、 评估依据	- 12 -
七、 评估方法	- 17 -
八、 资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用 ..	- 18 -
九、 收益法的具体评估方法应用	- 29 -
十、 评估程序实施过程和情况	- 31 -
十一、 评估假设	- 34 -
十二、 评估结论	- 36 -
十三、 特别事项说明	- 38 -
十四、 资产评估报告使用限制说明	- 40 -
十五、 资产评估报告日	- 41 -
资产评估报告附件	- 43 -

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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

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专业人员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、我们已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。

黄山旅游发展股份有限公司拟收购 黄山太平湖文化旅游有限公司股权项目 资产评估报告

中水致远评报字[2022]第 020756 号

摘 要

中水致远资产评估有限公司接受黄山旅游发展股份有限公司的委托，对黄山旅游发展股份有限公司拟收购黄山太平湖文化旅游有限公司股权所涉及的黄山太平湖文化旅游有限公司股东全部权益在评估基准日 2022 年 9 月 30 日的市场价值进行评估。现将本资产评估报告的主要内容摘要如下：

一、评估目的：根据《中共黄山旅游发展股份有限公司委员会-会议纪要》（2023 年第 1 期，2023 年 1 月 11 日）文件要求，黄山旅游发展股份有限公司拟收购黄山太平湖文化旅游有限公司股权，为此需对涉及的黄山太平湖文化旅游有限公司股东全部权益在评估基准日 2022 年 9 月 30 日的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为黄山太平湖文化旅游有限公司股东全部权益价值。评估范围为黄山太平湖文化旅游有限公司经审计后申报的全部资产和负债。评估基准日 2022 年 9 月 30 日企业资产总额账面价值 31,525.26 万元，负债总额账面价值 5,541.33 万元，所有者权益（股东权益）账面价值为 25,983.93 万元。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2022 年 9 月 30 日。

五、评估方法：资产基础法、收益法，采用收益法结果。



六、评估结论：经评估，在本报告假设条件下，于评估基准日 2022 年 9 月 30 日，黄山太平湖文化旅游有限公司股东全部权益价值评估值为 35,210.00 万元，金额大写：人民币叁亿伍仟贰佰壹拾万圆整，与所有者权益（股东权益）账面价值 25,983.93 万元相比评估增值 9,226.07 万元，增值率为 35.51%。

七、评估结论使用有效期：根据有关规定，本报告评估结论有效使用期原则上自评估基准日起一年，即自 2022 年 9 月 30 日至 2023 年 9 月 29 日期间有效。

八、对评估结论产生影响的特别事项：

在使用本评估结论时，提请评估报告使用人关注报告正文中的评估假设和限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，并在使用本报告时给予充分考虑。

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。

黄山旅游发展股份有限公司拟收购 黄山太平湖文化旅游有限公司股权项目 资产评估报告

中水致远评报字[2022]第 020756 号

正文

黄山旅游发展股份有限公司：

中水致远资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对黄山旅游发展股份有限公司拟收购黄山太平湖文化旅游有限公司股权所涉及的黄山太平湖文化旅游有限公司股东全部权益在评估基准日 2022 年 9 月 30 日的市场价值进行评估。

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

公司名称：黄山旅游发展股份有限公司（以下简称“黄山旅游”）

统一社会信用代码：91341000610487768C

法定代表人：章德辉

注册资本：72937.944 万元人民币

所属行业：商务服务业

企业类型：其他股份有限公司(上市)

成立日期：1996 年 11 月 18 日

营业期限：1996 年 11 月 18 日 至 无固定期限



注册地址：安徽省黄山市屯溪区天都大道5号(天都国际饭店D座16-18楼)

经营范围：一般经营项目：旅游接待、服务，旅游商品开发、销售，旅游运输、餐饮服务(限分支机构经营)；旅游资源开发，组织举办与旅游相关贸易活动，信息咨询,房地产开发经营及租赁。

(二) 被评估单位概况

1. 企业概况

公司名称：黄山太平湖文化旅游有限公司（以下简称“太平湖文旅”）

统一社会信用代码：91341003MA2NCW0554

法定代表人：石月红

注册资本：19780万元人民币

所属行业：租赁和商务服务业

企业类型：其他有限责任公司

成立日期：2017-02-17

营业期限：2017-02-17 至无固定期限

注册地址：黄山市黄山区太平湖镇太平湖管委会

经营范围：旅游接待、咨询服务,景区门票,旅游项目建设,旅游景区经营与管理,景点开发,旅游产品开发、销售,预包装食品、日用百货零售,水上运动,组织举办节庆、赛事活动,餐饮服务,房地产及酒店开发经营,客运、货运服务,港口经营。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

2. 历史沿革

太平湖文旅是由黄山市黄山区国有资产管理委员会（以下简称黄山区国资委）出资设立的有限责任公司，太平湖文旅成立于2017年2月17日，统一社会信用代码为91341003MA2NCW0554。2018年7月，黄山区

国资委将其持有太平湖文旅56%的股份转让给黄山旅游，转让后黄山旅游持有太平湖文旅56%股份，黄山区国资委持有太平湖文旅44%股份。2019年4月，为满足经营发展需要，太平湖文旅引入投资者黄山赛富旅游文化产业发展基金（有限合伙），同时将注册资本由1.8亿元增加至1.978亿元，变更后黄山旅游持有太平湖文旅50.9606%股份，黄山区国资委持有40.0404%，黄山赛富旅游文化产业发展基金（有限合伙）持有8.999%。2020年2月，黄山区国资委将其持有太平湖文旅的股份全部划拨至黄山市黄山区国有资产运营有限公司，变更后黄山旅游持有公司50.9606%股份，黄山市黄山区国有资产运营有限公司持有40.0404%，黄山赛富旅游文化产业发展基金（有限合伙）持有8.999%。

截至评估基准日2022年9月30日，太平湖文旅股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例(%)
1	黄山旅游发展股份有限公司	10,080.00	50.9606
2	黄山市黄山区国有资产运营有限公司	7,920.00	40.0404
3	黄山赛富旅游文化产业发展基金(有限合伙)	1,780.00	8.9990
合计		19,780.00	100.0000

3. 历史年度资产、负债及经营状况介绍

太平湖文旅财务状况（母公司报表）

金额单位：人民币万元

项目	2021年12月31日	2022年9月30日
资产总额	22,824.94	31,525.26
负债总额	1,180.46	5,541.33
净资产	21,644.48	25,983.93
项目	2021年度	2022年1-9月
营业收入	807.39	742.37
利润总额	-915.09	-725.55
净利润	-915.09	-725.55

太平湖文旅财务状况（合并报表）

金额单位：人民币万元



黄山旅游发展股份有限公司拟收购
黄山太平湖文化旅游有限公司股权项目·资产评估报告

项目	2021年12月31日	2022年9月30日
资产总额	22,948.89	31,381.43
负债总额	1,153.76	5,254.64
净资产	21,795.13	26,126.80
项目	2021年度	2022年1-9月
营业收入	1,343.62	1,311.08
利润总额	-1,085.40	-754.19
净利润	-1,057.41	-740.77

注：2021年度、2022年1-9月资产、负债数据业经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具编号为容诚专字[2022]230Z3131号的专项审计报告；利润表未经审计。

（二）委托人与被评估单位之间的关系

被评估单位为委托人控股子公司。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用人为委托人、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据《中共黄山旅游发展股份有限公司委员会-会议纪要》（2023年第1期，2023年1月11日）文件要求，黄山旅游拟收购太平湖文旅股权，为此需对太平湖文旅股东全部权益在评估基准日2022年9月30日的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本项目评估对象为太平湖文旅股东全部权益价值。



（二）评估范围内资产和负债基本情况

本项目评估范围为太平湖文旅经审计后申报的全部资产和负债。于评估基准日 2022 年 9 月 30 日企业的资产总额账面值 31,525.26 万元，负债总额账面价值 5,541.33 万元，所有者权益（股东权益）账面价值 25,983.93 万元。

评估范围内的资产包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债，其中非流动资产包括长期股权投资、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产和长期待摊费用。

评估范围内全部资产和负债的账面价值如下表：

金额单位：人民币万元

项目		账面价值
1	流动资产	6,988.18
2	非流动资产	24,537.08
3	其中：长期股权投资	6,705.46
4	固定资产	7,367.40
5	在建工程	182.60
6	使用权资产	121.52
7	无形资产	10,101.60
8	长期待摊费用	58.50
9	资产总额	31,525.26
10	流动负债	1,555.76
11	非流动负债	3,985.57
12	负债总额	5,541.33
13	所有者权益	25,983.93

以上委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的以及资产评估委托合同所约定的评估对象和评估范围一致。

（三）主要资产分布情况及特点

太平湖文旅纳入评估范围内主要资产为长期股权投资、固定资产、在建工程及无形资产，具体情况如下：

1. 长期股权投资系对 7 家全资子公司的股权投资，具体情况如下：



黄山旅游发展股份有限公司拟收购
黄山太平湖文化旅游有限公司股权项目·资产评估报告

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例
1	黄山金鼎太平湖游船发展有限公司	2020/9/1	100%
2	黄山市黄山区太平湖游船发展有限责任公司	2018/3/1	100%
3	黄山市黄山区太平湖盘龙游船有限公司	2022/6/24	100%
4	黄山市黄山区龙门乡情缘水上旅游有限公司	2022/6/24	100%
5	黄山市黄山区平湖神珠游船有限公司	2022/6/24	100%
6	黄山市黄山区太平湖农家乐游船有限公司	2022/6/24	100%
7	黄山区绿水游船有限公司	2022/6/24	100%

2. 固定资产-设备类资产主要为机器设备、车辆和电子设备，机器设备主要为经营用摩托艇、游船等，车辆主要为办公用汽车，电子设备主要为空调、电脑、打印机、家具等办公电子设备。委估设备分年度购置，截止评估基准日，设备正常在用，维护保养状况一般。

3. 固定资产-包括房屋建筑物及构筑物，共计20项，其中房屋建筑物8项，构筑物12项。申报的房屋建筑物总建筑面积为12,921.56m²，均已办理不动产权证，包括一栋码头房屋，一栋办公用房，6栋平湖假日度假酒店。构筑物共计12项，包括停车场、码头浮排等附属设施。

4. 在建工程为平湖假日酒店装修改造工程。

5. 无形资产-土地使用权共涉及8宗土地，面积合计84,268.11m²，均已办理不动产权证，详情如下：

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	终止日期	面积(m ²)
1	皖(2018)黄山区不动产权第0004686号	黄山区太平湖镇共幸码头接待中心	2012年3月	出让	其他商服	2052年3月	19,583.56
2	皖(2018)黄山区不动产权第0000250号	黄山区太平湖镇	2018年1月	划拨	旅游设施用地		886.48
3	皖(2020)黄山区不动产权第0008790号	黄山区太平湖镇太平湖码头平湖假日B1幢S05号	2006年11月	流转	商服用地	2046年11月	63,798.07
4	皖(2020)黄山区不动产权	黄山区太平湖镇太平湖码头平湖假日B1幢S01号	2006年11月	流转	商服用地	2046年11月	



	第 0008789 号						
5	皖(2020)黄山区不动产权第 0008785 号	黄山区太平湖镇太平湖码头平湖假日 B1 幢-101 号	2006 年 11 月	流转	商服用地	2046 年 11 月	
6	皖(2020)黄山区不动产权第 0008787 号	黄山区太平湖镇太平湖码头平湖假日酒店	2006 年 11 月	流转	商服用地	2046 年 11 月	
7	皖(2020)黄山区不动产权第 0008786 号	黄山区太平湖镇太平湖码头平湖假日酒店 S02 号	2006 年 11 月	流转	商服用地	2046 年 11 月	
8	皖(2020)黄山区不动产权第 0008788 号	黄山区太平湖镇太平湖码头平湖假日酒店 S01 号	2006 年 11 月	流转	商服用地	2046 年 11 月	

5. 其他无形资产系太平湖文旅通过拍卖取得的太平湖风景名胜区内与旅游相关的交通、服务项目30年经营权，经营权受益期间为2017年10月18日至2047年10月17日。

四、价值类型

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素，在本次资产评估机构接受委托人评估委托时所明确的评估结论价值类型。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2022年9月30日。该评估基准日是由委托人确定的。

选择该评估基准日的理由是：



(一) 该评估基准日，符合相关经济行为的需要，有利于评估目的的实现。

(二) 该评估基准日为被评估单位会计月末报表日，也是审计报告的资产负债表日，便于资产评估机构充分利用企业现有的财务资料，有利于评估工作的完成。

六、评估依据

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

(一) 经济行为依据

《中共黄山旅游发展股份有限公司委员会-会议纪要》（2023年第1期，2023年1月11日）。

(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四十六号 2016年12月1日起施行）；

2. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号，自2017年6月1日起施行，2019年1月2日财政部令第97号修正）；

3. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订通过）；

4. 《中华人民共和国证券法》（1998年12月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过，2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订通过）；

5. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）；



6. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);

7. 《国有资产评估管理办法》(国务院第91号令, 2020年11月29日国务院令732号修订);

8. 《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发〔1992〕36号);

9. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(中华人民共和国财政部令第14号, 2002年1月1日起施行);

10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第378号令, 2019年3月2日国务院令709号第二次修订);

11. 《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发〔2001〕102号, 2001年);

12. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权〔2006〕274号);

13. 《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, 2016年6月24日);

14. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权〔2009〕941号);

15. 《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》(国资发产权〔2013〕64号);

16. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(1993年12月13日中华人民共和国国务院令134号发布, 2017年11月19日中华人民共和国国务院令691号修订);

17. 《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, 2011年10月28日财政部、国家税务总局令第65号修订);

18. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]第36号）；
19. 《关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；
20. 《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）；
21. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；
22. 《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
23. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号发布，根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；
24. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院第12次常务会议通过，2014年07月29日第二次修订）；
25. 其他相关法律、法规、通知文件等。

（三）评估准则依据

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—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36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—企业价值》（中评协[2018]38号）；

8. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
9. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35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—无形资产》（中评协[2017]37号）；
12. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39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. 企业法人营业执照；
2. 企业出资证明文件（公司章程、验资报告等）；
3. 重要资产购置合同或凭证；
4. 不动产权证书；
5. 建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证；
6. 景区经营权许可证；
7. 国有土地使用证；
8. 重要资产购置合同或凭证；
9. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证、会计报表及其他资料。

（五）取价依据

1. 容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》【容诚专字[2022]230Z3131号】；
2. 企业提供的资产清单和评估申报表；
3. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析数据；
4. 评估基准日及前1年的财务报表及财务明细账；

5. 企业提供的企业管理、市场销售等企业经营资料;
6. 企业收入、成本、费用分析及预测资料;
7. 企业固定资产折旧计提方法;
8. 企业未来年度的发展规划、投资项目及所需资金的资料;
9. 企业的财务会计核算制度;
10. 企业职工工资福利政策及未来年度工资总额变化情况;
11. 企业提供的部分合同、协议等;
12. 企业所处行业地位及市场竞争分析资料;
13. 现行的国家和地方税收政策和规定;
14. 基准日近期国债收益率、同类上市公司有关指标;
15. 同花顺 iFinD 软件提供的 A 股上市公司的有关资料;
16. 黄山市建设工程材料价格信息 (2022 年 9 月);
17. 2022 年版《机电产品报价手册》;
18. 《安徽省建设工程计价定额(共用册)》(2018 版);
19. 《安徽省建筑工程计价定额》(2018 版);
20. 《安徽省装饰装修工程计价定额》(2018 版);
21. 《安徽省安装工程计价定额》(2018 版);
22. 《安徽省建设工程费用定额》(2018 版);
23. 资产评估专业人员调查了解到的其他资料。

(六) 其他参考资料

1. 企业提供的资产清单和评估申报表;
2. 企业提供的重要勘察设计、工程承包等业务合同;
3. 资产评估专业人员进行的市场调查资料;
4. 资产评估专业人员现场勘察及询证的相关资料;
5. 《资产评估常用数据与参数手册》;

6. 企业相关部门及人员提供的相关材料。

七、评估方法

根据本项目的评估目的，评估范围涉及企业的全部资产及负债。根据《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则—企业价值》和《资产评估执业准则—评估方法》等有关资产评估准则规定，资产评估的基本评估方法可以选择市场法、收益法和成本法（资产基础法）。

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。由于被评估单位属非上市公司，同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估单位相差较大，且评估基准日近期中国同一行业的可比企业的买卖、收购及合并案例较少，所以相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算适当的价值比率，故本次评估不适用市场法。

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。本项目对委估范围内的全部资产及负债的资料收集完整，适宜采用资产基础法进行评估。

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。收益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。现金流量折现法通常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。太平湖文旅属于旅游企业，虽然近年因新冠疫情

对企业经营造成了一定的影响，但随着中国疫情政策的调整，太平湖文旅在预测期会逐步恢复正常经营，企业管理层对企业未来经营进行了分析和预测，未来收益及经营风险可以量化，具备采用收益法进行评估的基本条件。

结合评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本项目采用收益法和资产基础法两种方法进行评估。

八、资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用

（一）关于流动资产的评估

1. 货币资金

货币资金包括现金、银行存款、其他货币资金。

对于货币资金的评估，资产评估专业人员通过对申报单位评估基准日库存现金进行盘点、对银行存款查阅银行对账单、调节表并对银行存款余额进行函证。对于人民币现金、银行存款和其他货币资金以核实后的账面价值确定为评估值。

2. 应收账款

包括应收账款、其他应收款。资产评估专业人员通过查阅相关合同、协议和原始凭证，在核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，估算风险损失，以应收款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

3. 预付账款



对预付账款的评估，资产评估专业人员查阅并收集了相关合同或协议，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务情况。预付账款多数为近期发生，未发现出现债务人破产、倒闭、死亡、失踪或其他不可抗力而导致的坏账。对能收回相应的资产或获得相应的权利的款项，按照账面价值确定评估值。

4. 其他流动资产。

其他流动资产内容为待抵扣进项税。资产评估专业人员通过查阅并收集了相关资料，同时核实了其相关原始凭证，以核实后的账面价值作为评估值。

（二）长期股权投资的评估

资产评估专业人员首先对长期投资形成的原因、账面价值和实际状况进行了核实，并查阅被投资单位章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位进行评估。根据各项长期投资的具体情况，采取如下评估方法进行评估：

对纳入本次评估范围的有控股权的长期股权投资进行延伸整体评估，对评估结果进行分析，最终确定被投资单位的股东全部权益价值评估结论。

长期股权投资评估值=被投资单位的股东全部权益价值评估值×持股比例

（三）关于房屋建筑物的评估

房屋建筑物类固定资产的评估方法主要有以下几种：成本法、市场比较法、收益法。

成本法是用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，减去被评估资产已发生的贬值，得到的差额作为评估资产的评估值的一种资产评估方法。

市场比较法是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的可比对象进行比较，对这些可比对象的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

所谓收益法，是指预计评估对象未来的正常净收益，选择适当的资本化率将其折现到评估时点后进行累加，以此估算评估对象客观合理价格或价值的方法。

对于委估商业用房屋建筑物，当地市场上可比交易案例较少，不宜直接用市场比较法求取评估对象的市场价值；委评房屋建筑物包括平湖假日酒店、自用办公经营用房，平湖假日酒店目前处于规划、装修阶段，尚未开始运营。因此，根据委评房屋建筑物类的现状及资料收集情况本次采用成本法进行评估。

成本法是用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，减去被评估资产已发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为评估资产的评估值的一种资产评估方法。

基本计算公式：

评估价值=重置全价×成新率

1. 重置全价的确定

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本和可抵扣增值税组成。

基本计算式：

重置全价=建安造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

(1) 建筑安装工程造价：

建筑安装工程造价根据待估建筑物的实际情况结合收集的资料综合确定采用以下方法进行评估：

①预（决）算调整法：建筑安装工程造价包括土建工程、装饰工程

和水电安装工程造价的总价。先把本次委托评估范围内的房屋建筑物按结构类型分类，选择每种结构类型中的一项或两项有代表性的建筑物，依据其竣工图纸、竣工决算资料和工程验收报告等资料，核查其工程数量，无竣工资料的依据房屋建筑物的实际状况重新测算其主要工程数量，然后套用评估基准日现行建筑安装工程预算定额。并依据当地政府建设主管部门公布的现行定额人工费、材料费、机械费调价指数，计算出其评估基准日定额直接费，然后再套用现行费用定额计算出重置建筑工程造价。

②类比法：选取与被评估建筑物的结构类似、构造基本相符的、建筑面积、层数、层高、装修标准、设备配套完备程度基本一致的近期结算工程或近期建成的类似建筑物单位平方米造价为参考，将类似工程建安造价调整为评估基准日造价，与被评估建筑物进行比较，对其构造特征差异采用综合调整系数进行差异调整，得出建筑安装工程造价。

（2）前期及其他费用：

前期费用包括工程项目前期工程咨询、勘察设计费等；其他费用包括建设单位管理费，工程监理费等费用。

委评建筑物的前期及其他费用，依据企业申报的评估基准日资产规模，参照建筑物所在地建设工程前期及其他费用水平确定相应系数

（3）资金成本：

资金成本按照委托评估项目的合理建设工期，参考全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率 LPR，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=（建安工程造价+前期及其他费用）×贷款利率×合理建设工期×1/2

（4）可抵扣增值税



可抵扣增值税=建安成本÷(1+9%)×9%+(前期及其他费用-建设单位管理费)÷(1+6%)×6%

2. 成新率的确定

本次评估对房屋建筑物主要采用使用年限法和观察法综合判定成新率。

(1) 使用年限法

使用年限法是依据建筑物的使用状况和维修情况, 预计尚可使用年限, 以尚可使用年限与其总使用年限的比率确定成新率。其计算公式为:

$$\text{使用年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \times 100\%$$

(2) 观察法

观察法是对评估房屋建筑物的实体各主要部位进行技术鉴定, 并综合分析资产的设计、建造、使用、损耗、维护、改造情况和物理寿命等因素, 将评估对象与其全新状态相比较, 考察由于使用损耗和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响, 判断被评估房屋建筑物的成新率。

(3) 综合成新率

综合成新率=使用年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

(四) 关于设备类资产的评估

根据本次评估目的, 按持续使用假设, 结合委估机器设备的特点和收集资料情况, 此次评估采用重置成本法。即以评估基准日现行市场价为依据, 确定重置价格, 并通过实地勘察, 确定成新率, 计算评估价值。计算公式为:

评估值=重置价值×成新率

1. 重置全价的确定

(1) 机器设备的重置全价

由于太平湖文旅为增值税一般纳税人，故本次评估的机器设备、办公电子设备及车辆重置成本均未包含增值税进项税额。

机器设备的重置全价由设备购置价、运杂费、基础费、安装调试费等部分构成。在计算含税重置全价基础上，扣减可抵扣增值税，得出不含税重置全价。

不含税重置全价=购置价+运杂费+基础费+安装调试费-可抵扣增值税

对于价值量小、易于移动、不需安装即可使用的机器设备，重置成本一般通过市场询价直接确定。

①设备购置价

通过市场询价确定设备的现行市场价格：直接向经销商或制造商询价，或参考商家的价格表、正式出版的价格资料、计算机网络上公开的价格信息等，并考虑其价格可能的下浮幅度，以及设备改造的成本费用，确定设备的现行市场价格；

采用替代的方法确定设备的现行市场价格，对一些老旧或无法查到现行市场价格，但已出现替代的设备，按照评估的替代性原则，经过技术含量和功能差别的分析比较，合理确定设备的现行市场价格；

采用分类价格系数调整法：对于查不到现行市场价格，也无替代设备出现的老旧设备和自制设备、非标设备，将设备账面原值调整为设备原始购置价的前提下，通过测算同期、同类设备的价格变动系数，对账面价值调整获得设备的现行市场价格；

②运杂费

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时，则不计运

杂费。

$$\text{运杂费} = \text{设备购置价} \times \text{运杂费率}$$

③设备基础费

资产评估专业人员参考不同专业性质的生产设备按不同行业规定的取费标准确定，或者调查了解企业设备实际设备基础费用水平确定。

$$\text{设备基础费} = \text{设备购置价（含税价）} \times \text{基础费率}$$

对于无需制作设备基础或设备基础较为简单的不考虑设备基础费。

④安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以设备购置价为基础，通过查阅委估设备购置合同、安装调试合同等，参考《最新资产评估常用数据与参数手册》按照设备类别确定安装调试费率。

对于无需安装即可使用或安装简便的机器设备不考虑安装调试费率。

$$\text{安装调试费} = \text{设备购置价} \times \text{安装费率}$$

⑤可抵扣增值税

可抵扣增值税 = 设备购置价（含税）/1.13*13% + 运杂费/1.09*9% + 基础费/1.09*9% + 安装费/1.09*9%

（2）车辆重置全价

根据当地车辆市场信息及《网上车市》、《汽车之家》、《太平洋汽车网》等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的运输车辆价格，
《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及相关文件计入车辆购置税、
新车上户牌照手续费等，确定其重置全价：

$$\text{重置全价} = \text{现行不含税购置价} + \text{车辆购置税} + \text{牌照手续费等}$$

（3）电子设备重置全价

根据当地市场信息及《电子产品价格商情》等近期市场价格资料，

确定评估基准日的电子设备重置全价，一般生产厂家提供免费运输及安装：

重置全价=购置价（不含税）

2. 成新率的确定

（1）机器设备的成新率

机器设备成新率采用综合成新率。

综合成新率 = $N0 \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7$

N0为年限法成新率

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

K1—K7为对设备在原始制造质量、设备利用率、维护保养、修理改造、故障情况、运行状态、环境状况等方面的修正系数。

（2）在公路上行驶的车辆

对于运输车辆，按商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，按以下方法确定成新率，即：

年限法成新率 = $(1 - 2 / \text{经济使用年限})^{\text{已使用年限}} \times 100\%$

行驶里程成新率 = $(\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$

理论成新率 = $\text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$

理论成新率按使用年限成新率与行驶里程成新率孰低确定，再综合考虑现场观察情况，确定最终综合成新率。

对于无使用年限限制只有行驶里程限制规定的车辆，本次评估则按行驶里程计算其成新率，再综合考虑现场勘察情况，确定最终综合成新率。

（3）电子设备成新率的确定



采用年限法成新率并根据现场勘察情况进行调整确定最终成新率。

成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

3. 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

(五) 关于土地使用权的评估

根据《资产评估执业准则—不动产》参考《城镇土地评估规程》，土地使用权的评估方法有市场法、收益法、假设开发法、成本逼近法和基准地价系数修正法等，评估方法的选择应按照地价评估技术规程，根据各种方法的适用性和可操作性，结合项目的具体特点及评估目的等选择适当的评估方法。为此，经现场查勘，以及对评估对象的特点、评估目的及宗地所处区域的影响因素等进行资料收集、分析和整理，并结合评估对象的实际情况，选择市场比较法、成本逼近法求取土地的价格。

1. 市场比较法

市场比较法是选取具有可比性的三个（或三个以上）土地交易实例，即将被评估的土地与市场近期已成交的相类似的土地相比较，考虑评估对象与每个参照物之间在土地价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个比准参考值，再通过综合分析，调整确定被评估土地的评估值。

其基本计算公式为：

$$P = P' \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：P-----委评土地评估价值；

P'-----参照物交易价格；

A-----交易情况修正系数；

B-----交易日期修正系数；

C-----区域因素修正系数；

D-----个别因素修正系数;

E-----权益因素修正系数。

交易情况修正系数 A 用于将参照物的交易价格调整为一般市场情况下的正常、客观、公正的交易价格;

交易日期修正系数 B 用于将参照物的交易价格调整为评估基准日的价格;

区域因素修正系数 C 用于调整委估土地与参照物在产业聚集程度、基础设施条件、公共配套设施条件、交通便捷度等方面的差异;

个别因素修正系数 D 用于调整委估土地与参照物在宗地形状、地质条件、临路状况、土地开发程度、土地等级、已使用年限等方面的差异。

权益因素修正系数 E 用于调整委估土地与参照物在土地性质、权利状况等方面的差异。

2. 成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据,再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

其基本计算公式为:

土地价格 = (土地取得费 + 相关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值收益) × 年期修正系数 × (1 + 区位及个别因素修正系数)

(3) 地价的确定

本次评估取市场比较法测算结果作为评估对象的最终评估结果。

(六) 关于其他无形资产的评估

纳入本次评估范围的其他无形资产为企业通过拍卖取得的太平湖景区经营权,评估专业人员了解了太平湖景区经营权取得过程,相关拍卖资料,以及拍卖起拍价的定价依据和目前景区经营的现状等,核查了其

他无形资产的账面价值的构成和计价依据，并抽查了相关凭证，其剩余期限内使用该无形资产所得收益与摊销余额基本匹配，本次评估按账面摊销余额确认评估值。

（七）关于使用权资产的评估

使用权资产是企业多年期承租办公场所在剩余租期内的租赁费/租金。资产评估专业人员查阅了相关合同、协议、会计账簿及凭证，核实履约情况及折旧核算情况等。经核实，原始发生额真实、准确，折旧期限合理、合规，折旧及时、准确，在剩余租期内仍享有使用租赁资产的权利，以剩余租期内所享有的使用租赁资产的权利确定评估值。

（八）关于在建工程的评估

本次评估范围内在建工程的评估方法采用成本法。资产评估专业人员在现场核实了相关明细账、入账凭证及可研报告、初步设计、概预算和预决算等资料，查看了在建工程的实物，与项目工程技术人员等相关人员进行了座谈，确认在建工程项目进度基本上是按计划进行的，实际支付情况与账面相符，基本反映了评估基准日的购建成本，且项目工期较短本次按账面价值确定评估值。

（九）关于长期待摊费用的评估

对长期待摊费用，评估专业人员首先了解其合法性、合理性、真实性和准确性，了解形成新资产和权利及尚存情况。对于在未来受益期内仍享有相应权益或资产，以未来受益期内所享有的权益或资产确定评估值。

（十）关于负债的评估

企业申报的负债包括流动负债和非流动负债，其中流动负债包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债；非流动负债包括租赁负债及长期应付

款。根据企业提供的各项目明细表，对各项负债进行核实后，确定各笔债务是否是被评估单位基准日实际承担的，债权人是否存在来确定评估值。

九、收益法的具体评估方法应用

采用收益法评估，要求评估的企业价值内涵与应用的收益类型以及折现率的口径一致。根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等情况，本次收益法评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。即将未来收益年限内的企业自由现金流量采用适当折现率折现并加总，计算得到经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产及负债价值，并减去付息债务价值，最终得到股东全部权益价值。

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

股东全部权益价值 = 经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产价值 - 非经营性负债价值 - 付息债务价值

（一）关于经营性资产价值

经营性资产价值的详细预测为企业自由现金流量现值。

（二）关于收益口径——企业自由现金流量

本次采用的收益类型为企业自由现金流量。企业自由现金流量指的是归属于包括股东和付息债权人在内的所有投资者的现金流量，其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用(扣除税务影响后) - 资本性支出 - 净营运资金变动 + 期末营运资金收回 + 期末资产回收

（三）关于折现率



本次采用企业的加权平均资本成本(WACC)作为企业自由现金流量的折现率。企业的资金来源有若干种,如股东投资、债券、银行贷款、租赁和留存收益等。债权人和股东将资金投入某一特定企业,都期望其投资的机会成本得到补偿。加权平均资本成本是指以某种筹资方式所筹措的资本占资本总额的比重为权重,对各种筹资方式获得的个别资本成本进行加权平均所得到的资本成本。WACC的计算公式为:

$$WACC = \left(\frac{1}{1 + D/E} \right) \times Re + \left(\frac{1}{1 + E/D} \right) \times (1 - T) \times Rd$$

其中: E: 为评估对象目标股权价值;

D: 为评估对象目标债权价值;

Re: 为股权期望报酬率;

Rd: 为债权期望报酬率;

T: 为公司适用的企业所得税税率。

其中股东权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算确定:

$$R_e = R_f + \beta(R_m - R_f) + \alpha$$

其中: Rf——无风险利率;

β ——股权系统性风险调整系数;

Rm- Rf——市场风险溢价;

α ——企业特定风险调整系数。

(四) 关于收益期

太平湖文旅经营主要依赖于所取得太平湖景区景区经营权为基础,因此本次评估以景区经营权期限作为评估收益期限,即2022年10月1日至2047年10月17日。

(五) 收益法的评估计算公式

股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产

价值-非经营性负债价值-付息债务价值

1. 营业性资产价值的计算公式为:

$$P = \left[\sum_{i=1}^n R_i (1+r)^{-i} + R_{n+1} / r (1+r)^{-n} \right]$$

其中: P——评估基准日的企业营业性资产价值

R_i——企业未来第 i 年预期自由净现金流

r——折现率,由加权平均资本成本估价模型确定

i——收益计算年

n——折现期

2. 溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业经营收益无直接关系的,超过企业经营所需的多余资产。

3. 非经营性资产、负债价值的确定

非经营性资产、负债是指与企业正常经营收益无直接关系的,包括不产生效益的资产和评估预测收益无关的资产、负债,第一类不产生利润,第二类虽影响利润但在预测中未加以考虑。

十、评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员对评估对象涉及的资产和负债实施了评估工作,本次评估程序实施过程介绍如下:

(一) 明确评估业务基本事项

由本公司业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、被评估单位和委托人以外的资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人;评估目的;评估对象和评估范围;价值类型;评估基准日;评估报告使用限制;评估报告提交时间及方式;评估服务费总额、支付时间和方式;

委托人与资产评估专业人员工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，本公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由资产评估机构决定是否承接该评估业务。资产评估机构受理资产评估业务的应当与委托人依法订立资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制评估计划

本公司承接该评估业务后，立即组织资产评估专业人员编制了资产评估计划，并合理确定资产评估计划的繁简程度。资产评估计划包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排及技术方案等。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

1. 要求委托人和被评估单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；
2. 要求委托人或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章及法律允许的其他方式进行确认；
3. 资产评估专业人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式进行调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；
4. 对无法或者不宜对评估范围内所有资产、负债等有关内容进行逐项调查的，根据重要程度采用抽查等方式进行调查。

（五）收集评估资料



我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

1. 直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料。

2. 查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式。

3. 资产评估专业人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

4. 资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况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。

（六）评定估算

1. 资产基础法评估的主要工作，按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产及负债的评估值，并进行汇总分析，初步确定资产基础法的评估结果。

2. 收益法评估的主要工作，资产评估专业人员通过与企业管理层的访谈，考察企业现场、收集企业历史年度财务资料，结合对同类行业及公司的相关数据进行对比分析，在充分了解市场状况，深入研究企业生产经营的各个方面的基础上，建立计算模型，进行评估测算，并反复进行修正，初步确定收益法的评估结果。

3. 对资产基础法和收益法的初步评估结果进行比较、分析、补充、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，合理选用其中一种评估方法的评估结果确定本次资产评估工作的最终评估结论。

（七）编制和提交评估报告



在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。本公司内部对评估报告初稿和工作底稿进行初审后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就评估报告有关内容进行了必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估报告进行必要的调整、修改和完善，然后重新按本公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行了认真审核后，由本公司出具正式评估报告向委托人提交。

十一、评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，资产评估专业人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 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。

3. 企业有限期持续经营假设：被评估单位的生产经营业务可以按其现状有限期持续经营下去，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化。

（二）特殊假设

1. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化。无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、汇率、税率等政策

无重大变化。

3. 企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式。

4. 假设被评估单位完全遵守国家所有相关的法律法规，符合国家的产业政策，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

5. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

6. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

7. 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致。

8. 假设未来企业保持现有的信用政策不变，不会遇到重大的款项回收问题。

9. 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

10. 假设被评估单位与太平湖镇南安村签订的关于办公场所租赁协议，到期能自动续约。

11. 假设被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

（三）评估限制条件

1. 本评估结果是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结果在以上假设和限制条件下得出，当上述评估假设和限制条件发生较大变化时，评估结果无效。

十二、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对太平湖文旅股东全部权益在评估基准日2022年9月30日的市场价值进行了评估，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结果

经资产基础法评估，太平湖文旅申报的账面资产总额为31,525.26万元，评估价值为31,878.44万元，增值额为353.17万元；负债总额为5,541.33万元，评估价值为5,541.33万元，评估无增减值；所有者权益（股东权益）账面价值为25,983.93万元，评估价值为26,337.10万元，评估增值353.17万元，增值率1.36%，具体见评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

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	6,988.18	6,988.18	-	-
2	非流动资产	24,537.08	24,890.26	353.17	1.44
3	其中：长期股权投资	6,705.46	2,422.93	-4,282.53	-63.87
4	固定资产	7,367.40	7,796.09	428.68	5.82
5	在建工程	182.60	182.60	-	-
6	使用权资产	121.52	121.52	-	-
7	无形资产	10,101.60	14,366.28	4,264.68	42.22
8	长期待摊费用	58.50	0.83	-57.67	-98.58
9	资产总计	31,525.26	31,878.44	353.17	1.12
10	流动负债	1,555.76	1,555.76	-	-
11	非流动负债	3,985.57	3,985.57	-	-
12	负债合计	5,541.33	5,541.33	-	-

13	净资产（所有者权益）	25,983.93	26,337.10	353.17	1.36
----	------------	-----------	-----------	--------	------

（二）收益法评估结果

采用收益法，得出太平湖文旅股东全部权益的市场价值评估值为35,210.00万元，较太平湖文旅所有者权益（股东权益）25,983.93万元，评估增值9,226.07万元，增值率为35.51%。

（三）两种方法评估结果分析

从以上结果可以看出，收益法和资产基础法的评估结果相对账面净资产都有所增值，其中收益法的评估结果比资产基础法的评估结果高8,872.90万元。分析两种评估方法的基础与价值组成，可知：

资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因是：资产基础法是指在合理评估被评估单位各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力，收益法评估结果中包含了人力资源、销售渠道、客户资源、管理团队和能力等无形资产的价值。两种方法的估值对企业价值的显化范畴不同，人力资源、销售渠道、客户资源、管理团队和能力等无形资产难以在资产基础法中逐一计量和量化反映，而收益法则能够客观、全面的反映被评估单位的价值，因此造成两种方法评估结果存在一定的差异。

鉴于本次评估目的是为委托人拟进行股权收购提供价值参考，更看重的是被评估单位未来的经营状况和获利能力，而非单纯评价企业的各项资产要素价值，相比较而言，收益法的测算结果更为合理。

综上所述，我们认为收益法的测算结果更为合理，更能客观反映太平湖文旅股东全部权益的市场价值，因此本报告采用收益法的测算结果作为最终评估结论。

（四）评估结论

经评估，于评估基准日 2022 年 9 月 30 日，太平湖文旅股东全部权益价值评估值为 35,210.00 万元，金额大写：人民币叁亿伍仟贰佰壹拾万圆整。

十三、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）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资产评估专业人员已履行评估程序，仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

（二）由委托人、太平湖文旅提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等评估所需资料，是编制本报告的基础。委托人和相关当事人应当对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

（三）资产评估专业人员对委托范围内的资产产权进行了必要的核实工作，对所发现的资产产权存在的问题给予尽可能的充分披露，本次评估未发现存在产权争议事项，但评估报告是对评估对象发表专业估值意见，不具有产权证明的法律属性，因此，本报告不能作为产权证明文件。

（四）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估 2021 年、2022 年 1-9 月资产、负债数据引用容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具编号为【容诚专字[2022]230Z3131 号】的审计报告，2021 年、2022 年 1-9 月利润表由太平湖文旅提供（未经审计）。本公司承担引用数据正确的法律责任，但不承担审计的法律责任。



(五) 资产权属资料不全面或者存在瑕疵的情况

本次评估未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

(六) 评估程序受到限制的说明，评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

1. 对隐蔽工程的清查核实，受客观条件所限，资产评估专业人员无法进行实物勘察，仅通过被评估单位提供的相关资料进行核实。

2. 评估过程中，资产评估专业人员在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于资产评估专业人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

(七) 评估资料不完整的说明

太平湖文旅未提供经审计后的 2021 年、2022 年 1-9 月利润表。

(八) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项的说明
无。

(九) 担保、抵押及其或有负债（或有资产）等事项说明
无。

(十) 租赁事项说明

黄山区太平湖镇南安村办公大楼，为太平湖文旅与太平湖镇南安村签订的租赁办公场所，协议租赁期为 2020 年 5 月 15 日至 2030 年 5 月 15 日，月租金 20 万元（含税），协议规定大楼西侧至云水人家饭店、北侧至 330 国道的所有停车场，在租赁期内全部免费提供使用。

(十一) 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

(十二) 本次评估结论未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑流动性对股东权益价值的影响。

(十三) 评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估

结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

评估结论是中水致远资产评估有限公司出具的，受本机构资产评估专业人员的执业水平和能力的影响。

资产评估报告使用人应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十四、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，不得用于本评估目的之外的其他经济行为。

（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评估对象可实现价格的保证。

（五）本报告需经资产评估机构及至少两名资产评估师签名、盖章，并依据国有资产管理的有关规定，在有权核准或备案管理单位完成资产评估报告核准或备案后，方可产生法律规定的效力、正式使用。


（六）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，需经得本资产评估机构的书面同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(七) 本报告书评估结论自评估基准日起算有效使用期限为一年，即自 2022 年 9 月 30 日至 2023 年 9 月 29 日期间使用有效。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，评估结论可以作为本评估目的的参考依据，超过一年，需重新进行资产评估。

十五、资产评估报告日

本报告书形成时间为：2023 年 1 月 11 日。

(本页无正文，为签字盖章页)

资产评估师：吴海燕 

资产评估师：许辉 

中水致远资产评估有限公司



委托人承诺函

中水致远资产评估有限公司：

根据《中共黄山旅游发展股份有限公司委员会-会议纪要》（2023年第1期，2023年1月11日）文件要求，黄山旅游发展股份有限公司拟收购黄山太平湖文化旅游有限公司股权，需对涉及的黄山太平湖文化旅游有限公司股东全部权益在评估基准日2022年9月30日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，作为本次评估的委托人，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、本次评估委托行为符合有关规定；
- 3、所提供的与评估相关的资料是真实、准确、完整的，有关重大事项已完全如实揭示；
- 4、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5、不干预资产评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业。

委托人（盖章）： 黄山旅游发展股份有限公司

法定代表人签章：



年 月 日

被评估单位承诺函

中水致远资产评估有限公司：

因黄山旅游发展股份有限公司拟收购黄山太平湖文化旅游有限公司股权事宜，需对此经济行为涉及的黄山太平湖文化旅游有限公司股东全部权益价值，以2022年9月30日为基准日进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行评估，本公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 资产清单所界定的范围与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏；
3. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
4. 截止评估基准日，不存在未披露的涉及委估资产的未决诉讼及对外担保和重大财务承诺等或有事项；
5. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
6. 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
7. 不干预评估工作。

被评估单位法定代表人或授权代表签章：



被评估单位：黄山太平湖文化旅游有限公司（公章）

年 月 日



资产评估师承诺函

黄山旅游发展股份有限公司：

受贵单位的委托，因黄山旅游发展股份有限公司拟收购黄山太平湖文化旅游有限公司股权事宜，为此对涉及的黄山太平湖文化旅游有限公司股东全部权益在评估基准日 2022 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了适当的评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：吴海燕 

资产评估师签名：许辉 

年 月 日



营业执照

统一社会信用代码

91110108100024499T



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

(副本)(6-2)

名称 中水致远资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 肖力

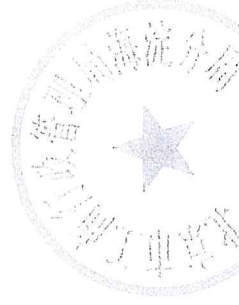
经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的
其他资产评估或者项目评估；技术开发、技术咨询、技术
转让、技术服务、技术推广(企业依法自主选择经营项目
开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准
后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策
禁止和限制类项目的经营活动。)

注册资本 300万元

成立日期 2000年10月31日

营业期限 2000年10月31日 至 2030年10月30日

住所 北京市海淀区上园村3号知行大厦七层737室



登记机关

2019年05月31日

北京市财政局

2017-0078 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、中水致远资产评估有限公司
- 2、北京中天和资产评估有限公司
- 3、中评信宏（北京）资产评估有限公司
- 4、北京中诚博泰资产评估有限公司
- 5、北京人合致远资产评估事务所（普通合伙）

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协

会官方网站进行查询
特此公告。




证券业评估资格证书

证券从业资格首次备案

http://www.csrc.gov.cn/pub/newsite/kjb/sjyjpgjgba/202011/t20201103_385547.html

繁体版 | English 站内搜索:



中国证券监督管理委员会

CHINA SECURITIES REGULATORY COMMISSION

敬畏专业、敬畏风险

首页
HOME

政务

服务

互动

信息公开 政策法规 新闻发布
信息披露 统计数据 人事招聘

办事指南 在线申报 监管对象
业务资格 人员资格 投资者保护

公众留言 信访专栏 举报专栏
在线访谈 征求意见 廉政评议


您的位置: [首页](#) > [会计部](#) > [审计与评估机构备案](#)

从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息 (截止2020年10月10日)

中国证监会 www.csrc.gov.cn 时间: 2020-11-03 来源:

[从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息 \(截止2020年10月10日\)](#)

关于我们 | 联系我们 | 法律声明

版权所有: 中国证券监督管理委员会 京ICP备 05035542号  京公网安备 11040102700090号

从事证券服务业务资产评估机构名单			
序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
1	安徽中联国信资产评估有限责任公司	91110105633790321N	2020-11-03
2	北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）	91110101MA001W1Y48	2020-11-03
3	北京戴德梁行资产评估有限公司	911101055808096225	2020-11-03
4	北京国融兴华资产评估有限责任公司	91110102718715937D	2020-11-03
5	北京国友大正资产评估有限公司	91110105633790321N	2020-11-03
6	北京华亚正信资产评估有限公司	91110105722612527M	2020-11-03
40	南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司	320117339337219K	2020-11-03
41	青岛天和资产评估有限责任公司	91370200713709634P	2020-11-03
42	山东正源和信资产评估有限公司	91370102677262969U	2020-11-03
43	上海财瑞资产评估有限公司	91310114630203857P	2020-11-03
44	上海东洲资产评估有限公司	91310120132263099C	2020-11-03
71	中联国际评估咨询有限公司	91440101673493815B	2020-11-03
72	中联资产评估集团有限公司	91110000100026S22A	2020-11-03
73	中铭国际资产评估（北京）有限责任公司	9111010267820666X7	2020-11-03
74	中瑞世联资产评估集团有限公司	91110102678011336A	2020-11-03
75	中盛华资产评估有限公司	91650100697819429R	2020-11-03
76	中水致远资产评估有限公司	91110108100024499T	2020-11-03
77	中通诚资产评估有限公司	91110105100014442W	2020-11-03
78	中威正信（北京）资产评估有限公司	91110106726376314T	2020-11-03
79	中资资产评估有限公司	911101081000124554	2020-11-03
80	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司	915001036761192206	2020-11-03

注：本表信息根据资产评估机构首次备案材料生成，行政机关仅对备案材料完备性进行形式审核，资产评估机构对相关信息的真实、准确、完整负责；为资产评估机构从事证券服务业务备案，不代表对其执业能力的认可。本表按照资产评估机构名称首字母排序，排名不分先后。



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：许辉

性别：男

登记编号：34070008

单位名称：中水致远资产评估有限
公司安徽分公司

初次执业登记日期：2007-04-23

年检信息：通过（2022-04-24）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

许辉

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2022-05-10



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：吴海燕

性别：女

登记编号：34210047

单位名称：中水致远资产评估有限
公司安徽分公司

初次执业登记日期：2021-05-19

年检信息：通过（2022-04-24）

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：吴海燕

本人印鉴：



打印日期：2022-05-09

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://ex.cas.org.cn>