

安徽省石台县牯牛降旅游发展有限公司
拟以部分资产和负债出资组建新公司项目
资产评估报告

中水致远评报字[2017]第020154号

评估机构名称：中水致远资产评估有限公司

评估报告日：二〇一七年七月八日

本 册 目 录

资产评估师声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、评估价值类型及其定义	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程 and 情况	14
九、评估假设	14
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	15
十二、评估报告使用限制说明	18
十三、评估报告日	18
附 件 目 录	20



资产评估师声明

(一) 我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、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) 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，是我们的责任；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；评估对象涉及的资产、负债清单由被评估单位申报并经其签章确认。

(三) 我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对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；已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，但不对其法律权属做任何形式的保证。

(五) 我们具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。

(六) 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、特别事项说明及其对评估结论的影响。

(七) 我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是为实现评估报告中所述的经济行为提供参考。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。



安徽省石台县牯牛降旅游发展有限公司 拟以部分资产和负债出资组建新公司项目 资产评估报告摘要

中水致远评报字[2017]第020154号

中水致远资产评估有限公司接受安徽九华山旅游发展股份有限公司和安徽省石台县牯牛降旅游发展有限公司的共同委托，根据有关法律法规和资产评估准则，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照必要的评估程序，对安徽省石台县牯牛降旅游发展有限公司拟出资组建新公司而涉及的部分资产和负债于评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要如下：

一、评估目的：反映安徽省石台县牯牛降旅游发展有限公司申报的部分资产和负债于评估基准日的市场价值，为安徽省石台县牯牛降旅游发展有限公司拟出资组建新公司提供价值参考意见。

二、评估对象和评估范围：

评估对象是安徽省石台县牯牛降旅游发展有限公司因出资组建新公司所涉及的部分资产和负债于评估基准日的市场价值。

具体评估范围包括：非流动资产（长期股权投资、固定资产、在建工程、长期待摊费用、无形资产-土地使用权、其他非流动资产）及流动负债和非流动负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2017年2月28日。

五、评估方法：成本法。

六、评估结论：

通过实施必要的评估程序和方法，在评估基准日2017年2月28日和持续使用前提下，安徽省石台县牯牛降旅游发展有限公司拟出资组建新公司而涉及的部分资产和负债的评估结果如下：

资产评估结果汇总表



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	非流动资产	33,571.70	30,633.33	-2,938.37	-8.75
2	其中 长期股权投资	221.48	140.39	-81.09	-36.61
3	固定资产	12,605.50	15,180.20	2,574.70	20.43
4	在建工程	6,420.78	6,420.78		
5	无形资产	13,740.97	8,309.00	-5,431.97	-39.53
6	长期待摊费用	469.88	469.88		
7	其他非流动资产	113.09	113.09		
8	资产总计	33,571.70	30,633.33	-2,938.37	-8.75
9	流动负债	6,516.31	6,516.31		
10	非流动负债	8,870.00	8,870.00		
11	负债合计	15,386.31	15,386.31		
12	净资产（所有者权益）	18,185.39	15,247.02	-2,938.37	-16.16

评估结论详细情况见评估明细表。

本报告的阅读者应结合本评估机构出具的相关评估报告以及本报告正文中“评估假设”、“特别事项说明”的有关内容，注意有关事项对上述评估结论的影响。

本报告资产评估结论使用的有效期为一年，即自 2017 年 2 月 28 日起至 2018 年 2 月 27 日止。

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理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

安徽省石台县牯牛降旅游发展有限公司 拟以部分资产和负债出资组建新公司项目 资产评估报告正文

中水致远评报字[2017]第020154号

安徽九华山旅游发展股份有限公司：

安徽省石台县牯牛降旅游发展有限公司：

中水致远资产评估有限公司接受贵公司的共同委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，本着客观、独立、公正、科学的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对安徽省石台县牯牛降旅游发展有限公司拟出资组建新公司而涉及的安徽省石台县牯牛降旅游发展有限公司部分资产和负债于 2017 年 2 月 28 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

（一）委托方一概况

名 称：安徽九华山旅游发展股份有限公司

统一社会信用代码：91341700MA2N8L8704

类 型：股份有限公司(上市、国有控股)

法定代表人：舒畅

注册资本：11068.000000 万

成立日期：2000 年 12 月 27 日

住 所：安徽省池州市九华山风景区九华街

经营范围：国内、入境旅游业务；旅游索道、住宿、餐饮（以上由分公司凭许可证经营）；旅游景区景点资源开发，园林经营管理；电子商务、信息咨询；旅游商品销售；建筑工程、市政公用工程、建筑装饰装修工程、机电工程、园林绿化工程施工专业承包。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）委托方二暨被评估单位概况

1. 概况

名 称：安徽省石台县牯牛降旅游发展有限公司（以下简称“石台牯牛降”）



统一社会信用代码：91341722692831138C

类 型：有限责任公司(国有独资)

法定代表人：叶涵

注册资本：8000.000000 万

成立日期：2009 年 08 月 14 日

住 所：安徽省池州市石台县大演乡新农村

经营范围：旅游产品开发及相关业务，旅游商品经销；住宿、餐饮、茶座、饮品店、歌厅；房地产开发；供水；广告。（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

石台牯牛降系石台县财政局国有资产管理办公室出资 2,000 万元组建的有限责任公司，于 2009 年 8 月 14 日取得石台县工商行政管理局核发的注册号为 341722000004969 号企业法人营业执照。

2012 年 3 月，石台牯牛降以资本公积（石台县财政局国有资产管理办公室对石台牯牛降的现金投入）转增实收资本 2,800 万元，转增后石台牯牛降注册资本 4,800 万元，实收资本 4,800 万元。

2014 年 3 月，石台牯牛降以资本公积（石台县财政局国有资产管理办公室对石台牯牛降的现金投入）转增实收资本 3,200 万元，转增后石台牯牛降注册资本 8,000 万元，实收资本 8,000 万元。

石台牯牛降截止评估基准日时公司股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
石台县财政局国有资产管理办公室	8,000	100.00

3. 委托方与被评估单位关系

安徽九华山旅游发展股份有限公司和石台牯牛降系本项目的委托方，石台牯牛降同时为本项目的被评估单位，安徽九华山旅游发展股份有限公司和石台牯牛降拟共同出资组建新公司，本次评估是为石台牯牛降的出资资产提供价值参考。

（三）业务约定书约定的其他评估报告使用者

本项目评估委托方以外的其他评估报告使用者包括本次评估目的涉及的被评估单位的股东和相关管理部门。

本评估报告仅供上述使用者在本次评估目的前提下使用，除法律、法规另有规定

及本报告限定的评估报告使用者外，其他任何人（单位）使用本评估报告无效；我们对报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担任何责任。

二、评估目的

反映石台牯牛降申报的部分资产和负债于评估基准日的市场价值，为石台牯牛降拟出资组建新公司提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象和评估范围是石台牯牛降因出资组建新公司所涉及的部分资产和负债于评估基准日的市场价值。具体评估范围包括：非流动资产（长期股权投资、固定资产、在建工程、长期待摊费用、无形资产-土地使用权、其他非流动资产）及流动负债和非流动负债。

上述资产及负债评估前账面金额如下：

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
1	非流动资产	
2	其中 长期股权投资	33,571.70
3	固定资产	221.48
4	在建工程	12,605.50
5	无形资产	6,420.78
6	长期待摊费用	13,740.97
7	其他非流动资产	469.88
8	资产总计	113.09
9	流动负债	33,571.70
10	非流动负债	6,516.31
11	负债合计	8,870.00
12	净资产（所有者权益）	15,386.31
		18,185.39

石台牯牛降评估基准日的财务数据已经华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了会专字[2017]2988号无保留意见的审计报告。列入本次评估范围的资产和负债的账面价值系根据审计后金额确定。

纳入评估范围的资产、负债与经济行为所涉及的评估范围以及资产评估业务约定书所约定的评估范围一致。

四、评估价值类型及其定义

根据本次评估目的，本次评估所选用的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，某项资产在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，在本评估机构与委托方沟通后所明确的评估结论价值类型。

五、评估基准日

本次资产评估的评估基准日为 2017 年 2 月 28 日。

选择该评估基准日的理由是：

（一）资产评估是对某一时点的资产及负债状况提出公允价值结论，选择年中的会计期末作为评估基准日，能够较全面反映评估对象资产及负债的整体情况；

（二）本评估基准日与评估人员实际评估日期也较为接近，使评估人员能更好地把握委评资产的基准日状况，真实反映委评资产基准日的现时价值；

（三）根据委托方工作的时间计划，选择本评估基准日与评估目的的计划实现日期也较为接近。

六、评估依据

（一）行为依据

安徽九华山旅游发展股份有限公司和石台牯牛降共同与中水致远资产评估有限公司签订的《资产评估业务约定书》。

（二）法律、法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议修订）；
2. 《中华人民共和国资产评估法》（全国人民代表大会常务委员会 2016 年 7 月 2 日发布，2016 年 12 月 1 日起实施）
3. 《中华人民共和国企业国有资产法》2008 年 10 月 28 日；
4. 《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日国务院第 91 号令）；
5. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（2011 年 1 月 8 日修正版）；
6. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第 12



号，2005年8月25日)；

7. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令）；

8. 《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）；

9. 《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）；

10. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第3号）；

11. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令[2004]28号，2004年8月28日起实施）；

12. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；

13. 《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日国务院令第55号）；

14. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（1988年9月27日中华人民共和国国务院令第17号发布，2011年1月8日第二次修订）；

15. 《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[2009]50号）；

16. 《财政部 国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170号）；

17. 财政部、国家税务总局出台《关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》（财税[2013]106号）；

18. 其他相关法律、法规、通知文件等。

（三）准则依据

1. 《财政部关于印发〈资产评估准则—基本准则〉和〈资产评估职业道德准则—基本准则〉的通知》（财企[2004]20号）；

2. 《资产评估准则——评估报告》、《资产评估准则——评估程序》、《资产评估准则——业务约定书》、《资产评估准则——工作底稿》、《资产评估准则——机器设备》、《资产评估准则——不动产》、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；

3. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
4. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248号）；
5. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508—2014）；
6. 中华人民共和国建设部《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。

（四）产权证明文件

1. 房地产权证、国有土地使用权证；
2. 机动车行驶证；
3. 重要资产购置合同或凭证；
4. 其他权属证明。

（五）取价依据

1. 中国人民银行公布的评估基准日执行的金融机构存、贷款利率；
2. 中国统计年鉴公布的全国历年物价指数、工业品出厂价格指数；
3. 中国统计出版社《最新资产评估常用数据与参数手册》；
4. 机械工业出版社出版的《2017年国内机电产品价格信息查询系统》；
5. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；
6. 原城乡建设环境保护部1984年11月发布的《房屋完损等级评定标准》；
7. 《安徽省建设工程费用定额》2014年；
8. 《安徽省建筑工程预算定额》2014年；
9. 《安徽省安装工程预算定额》2014年；
10. 《安徽省装饰装修工程预算定额》2014年；
11. 《池州市工程造价信息》2017年2月；
12. 当地机电产品市场行情；
13. 当地房地产市场行情；
14. 本评估机构和评估人员收集的有关询价资料和参数资料。

（六）其他依据

1. 资产评估申报明细表；
2. 被评估单位关于“进行资产评估有关事项的说明”；
3. 华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）会专字[2017]2988号无保留意见的审计报告；



4. 其他与评估相关的资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

本次评估，根据纳入评估范围的资产和负债的特性，采用成本法进行评估。

(二) 成本法各类资产的具体评估方法

成本法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指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价值的方法。

根据各类资产的特点和类别，具体评估方法为：

1. 长期股权投资的评估

对长期投资的评估，评估人员根据企业提供的长期投资清查评估明细表，查阅了财务明细账及相关会计凭证，索取了有关股权的证明文件，了解、核实长期投资项目的投资种类、原始投资额、账面余额、核算方法、历史收益、投资比例等相关情况，查阅了公司章程和有关会计记录等，对长期投资形成的原因、账面价值和实际状况等进行了取证核查，以确定长期投资的真实性和完整性。

本次评估对被投资单位进行整体评估来确定其在评估基准日的净资产价值，以评估后该公司的净资产价值乘以投资单位的持股比例得出长期投资的评估价值。计算公式为：

长期投资评估值=被投资单位评估后净资产×持股比例

2. 固定资产评估

(1) 房屋建筑物类资产的评估

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。

委评房屋为生产及辅助用房，当地市场上交易案例较少，不宜直接用市场比较法求取评估对象的市场价值；委评房屋建筑物的收益价格难以单独获取，使用收益法难以准确的计算出委评对象的市场价值。因此，根据评估目的和委评的建筑物类固定资产的特点，以持续使用为假设前提，对其采用成本法进行评估。

成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产业已存在的各项贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法的

总称。

基本计算公式：

评估价值=重置全价×成新率

=（建安造价+前期及其他费用+资金成本）×成新率

①重置全价的确定

A. 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，参照行业适用的相关定额和有关材料价格信息计算建筑安装工程费。

B. 前期费用及其它费用

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。按照国家和建筑物所在地政府的有关规定，依据委评建筑物评估基准日的资产规模确定系数。

C. 资金成本

资金成本为该工程正常建设工期内占用资金（包括前期费用、综合造价、其他费用）的筹资成本，即利息。假定资金在建设期内均匀投入，按评估基准日国内基本建设贷款利率计算。

②成新率的确定

本次评估对建筑物主要采用使用年限法和观察法综合判定成新率。

A. 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：

B. 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、磨损、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，考察由于使用磨损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。

C. 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%

D. 对以下情况，采用合理方法确定成新率

- a. 对于能够基本正常、安全使用的建筑物，其成新率一般不应低于 30%；



b. 如果观察法和使用年限法计算成新率的差距较大，经评估人员分析原因后，凭经验判断，取两者中相对合理的一种；

c. 对于条件所限无法实施观察鉴定的项目，一般采用使用年限法确定。

(2) 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：

基本公式：评估价值 = 重置价值 × 成新率

① 重置价值的确定

A. 车辆重置成本的确定

在公路上行驶的车辆：

重置全价 = 车辆现行市场价格 + 车辆购置税 + 其他费用

B. 办公电子设备重置全价的确定

对于办公电子设备一般价值量小、不需安装即可使用，其重置成本通过市场询价直接确定。

重置价值 = 电子设备市场价格（不含税价）

C. 设备购置价的确定

设备购置价格的确定主要是通过以下方法确定：a. 通过向设备原生产制造厂家或代理商进行询价；b. 通过网络查询价格；c. 对无法询价及估算的其他设备，以类似设备的现行市价为基础加以分析调整确定。

② 设备成新率的确定

A. 在公路上行驶的车辆

按行驶时间计算成新率 = $(\text{规定行驶时间} - \text{已行驶时间}) \div \text{规定行驶时间} \times 100\%$

按行驶里程计算成新率 = $(\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) \div \text{规定行驶里程} \times 100\%$

本评估取两者之中低者，作为理论成新率，再综合考虑现场勘察情况，确定最终综合成新率。

B. 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。

3. 在建工程评估

对于在建工程的进度、付款情况及账面价值构成等进行核查；在建工程均为正常



施工且尚未完工的项目，发生时间较短，设备安装费用变化不大，本次评估在确认工程支出合理性的前提下按账面值确定评估价值。

4. 无形资产-土地使用权的评估

目前比较实用的宗地估价方法有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法和基准地价系数修正法等方法。根据待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合估价师收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育程度，选择评估方法。

由于委估宗地所在区域内，近年来没有同类用途宗地市场交易案例，故本次评估无法采用市场比较法进行评估；且委估宗地为其他商业用地，其所在区域内近年来的没有商业征地补偿标准可参考，不宜采用成本逼近法进行评估。

由于委估宗地位于石台县基准地价覆盖范围内，故本次评估采用基准地价修正系数法进行评估。

基准地价修正系数法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在评估基准日价格的方法。

根据《城镇土地估价规程》与当地基准地价报告，其基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

基准地价系数修正法评估的宗地地价(基准地价设定开发程度下的宗地地价)=基准地价 $\times K_1 \times (1 + \sum K) \times K_2 \times K_3$

式中：

K_1 —期日修正系数

K_2 —土地使用年期修正系数

K_3 —容积率修正系数

$\sum K$ —影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

5. 长期待摊费用评估

长期待摊费用，评估人员核查了账簿记录、原始凭证等相关资料，了解了费用形成、支出和摊销情况，本次评估按照账面值确定其评估值。

6. 其他非流动资产评估

其他非流动资产主要为预付的设备等款项，评估人员通过查阅款项金额发生时



间、业务内容等账务记录，查验购货合同、基准日后的收货记录、发票等，以根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

7. 负债的评估

检验核查各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

按照共同委托单位的要求，我公司组织评估人员（包括工程技术人员、财务会计人员等）组成评估小组，在被评估单位的财务会计人员、工程技术人员和其他有关人员配合下，进行了资产评估工作。评估过程简述如下：

（一）接受共同委托：听取委托方和被评估单位有关领导和管理人员介绍情况，同时商定评估基准日为 2017 年 2 月 28 日，明确评估目的、评估对象和范围，接受共同委托，签订业务约定书。根据评估工作量和被评估单位的实际情况，确定评估方案，向被评估单位提供评估前资产清查明细表格。

（二）资产清查：指导被评估单位财务、工程管理部门人员配合进行资产清查，填写我公司提供的资产清查明细表格，按我公司提供的资料清单准备评估所需资料，协助我公司评估人员到相关部门取得评估资料。根据对委估资产的了解，制定评估工作计划，组成现场评估工作组，同时根据实际工作进展情况修改评估计划。

评估人员按评估小组的分工分别到被评估单位的财务、工程管理等部门了解资产的具体情况，被评估单位指定专人配合我公司评估人员进行现场勘察，核对数量，填写现场勘察记录。

（三）评定估算：了解市场信息，计算、确定各类资产的评估价值，对评估结果进行整体分析，进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告：撰写评估报告，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，对评估报告进行三级复核，在修改、校正后形成并提交资产评估报告。

九、评估假设

本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

1. 可持续使用假设

可持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规

模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

2. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

3. 公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

(二) 特殊假设

1. 假定评估基准日后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. 假定国家有关利率、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. 假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对待估资产造成重大不利影响。

4. 假定待估资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

十、评估结论

通过实施必要的评估程序和方法，在评估基准日2017年2月28日和持续使用前提下，石台牯牛降拟出资组建新公司而涉及的部分资产和负债的评估结果如下：

资产评估结果汇总表

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	非流动资产	33,571.70	30,633.33	-2,938.37	-8.75
2	其中 长期股权投资	221.48	140.39	-81.09	-36.61
3	固定资产	12,605.50	15,180.20	2,574.70	20.43
4	在建工程	6,420.78	6,420.78		
5	无形资产	13,740.97	8,309.00	-5,431.97	-39.53



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%
6 长期待摊费用	469.88	469.88		
7 其他非流动资产	113.09	113.09		
8 资产总计	33,571.70	30,633.33	-2,938.37	-8.75
9 流动负债	6,516.31	6,516.31		
10 非流动负债	8,870.00	8,870.00		
11 负债合计	15,386.31	15,386.31		
12 净资产（所有者权益）	18,185.39	15,247.02	-2,938.37	-16.16

各项资产、负债评估增减值主要原因分析如下：

（一）长期股权投资减值的主要原因为被投资单位的经营亏损所致。

（二）固定资产—房屋建筑物类固定资产评估增值 20.03%，增值的主要原因是：

1. 由于评估采用的耐用年限与企业的会计折旧年限不一致，评估的耐用年限要长于企业的会计折旧年限；

2. 由于评估基准日时的材料、人工费等高于建筑物建成时的价格。

（三）固定资产—设备类资产评估增值原因为：

1. 车辆评估增值率为 42.61%，增值的主要原因是：委估企业的车辆财务折旧年限短于车辆评估经济耐用年限，导致车辆评估增值。

2. 电子设备评估增值率为 37.75%，增值主要原因是：委估企业的电子设备财务折旧年限短于电子设备评估经济耐用年限，部分设备折旧已提足，但仍在使用，导致电子设备评估增值。

（四）无形资产—土地使用权评估减值的主要原因是：由于 2015 年企业取得的 114,630.78 平方米的土地，其账面价值为 125,748,442.42 元，其每平方米的土地价格为 1,096.99 元/平方米，其原始取得价值较大，本次评估参照石台县基准地价而得出的土地价格，从而造成本次评估减值较大。

评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

以下情况可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

（一）本次评估特定目的是为石台牯牛降拟以部分资产和负债出资组建新公司提供价值参考。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样

的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

（二）本次评估结果是依据本次评估目的，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，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其评估值的影响；亦未考虑该等资产所欠付的税项，以及如果该等资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制；我们也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。同时，本评估结果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。

（三）委托方和被评估单位提供的与评估相关所有的资料，是编制本报告的基础，委托方和被评估单位应对其提供资料的真实性、合法性和完整性负责。

（四）委托方和被评估单位应当提供评估对象法律权属资料，并对所提供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。评估师对委托方和被评估单位提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，并对查验情况予以披露，但不应超越执业范围承担验证评估对象法律权属资料真实性、合法性和完整性的责任。

（五）截止评估基准日，石台牯牛降申报的部分房屋建筑物未办理产权证，具体见下表，本次评估中，房屋建筑物的建筑面积等数据参数系根据石台牯牛降测量申报的资料确定，若与评估基准日后房地产管理部门测量的产权面积发生变化，评估值需相应调整。

未办理产权证的房屋建筑物明细如下（金额单位：人民币元）：

序号	建筑物名称	结构类型	建成时间	账面原值	账面净值
1	潜水更衣室	木结构	2014年5月	5,818.71	5,035.61
2	游客中心广场木屋	木结构	2014年11月	76,800.57	68,288.51
3	游客服务中心	混凝土	2015年10月	8,567,105.96	8,058,434.05
4	山庄接待大厅	混凝土	2014年11月	4,104,304.62	3,681,903.27

（六）本评估结论中，评估师未对各种建筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。

（七）本评估结论中，评估师未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定被评估企业提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察做出的判断。

（八）本次评估未考虑本次经济行为中可能发生的税负支出，也未对委估资产的



评估增减值做任何可能涉及的纳税准备。

（九）对被单位存在的影响资产评估值的瑕疵事项，在共同委托时和评估现场未作特别说明而评估人员已履行评估程序后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。

（十）截止评估报告出具日，委托方和被评估单位未向我们提供被评估单位评估基准日后重大事项，我们也未从其他途径发现被评估单位存在其他期后重大事项。如果存在评估基准日期后重大事项，报告使用者不能直接使用本评估结论。

（十一）纳入评估范围经审计后的应付账款金额为 12,251,429.98 元，为各项工程的暂估款。本次评估未考虑暂估款与期后竣工决算报告上审定的数据可能存在的差异，如决算金额与暂估款存在差异，应相应调整评估值。

（十二）由于被评估单位的增值税进项税可以抵扣，本次评估的固定资产为不含增值税价值。

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告所揭示的评估结论仅供委托方为实现本评估报告所载明的目的和用途。

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。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，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（三）本报告资产评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，以评估结论作为交易价值参考，超过一年，需重新确定评估结论。

（四）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。

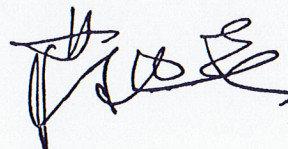
十三、评估报告日

本评估报告提交委托方日期为：2017年7月8日。



(此页无正文，为签字盖章页)

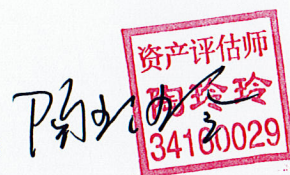
评估机构法定代表人：



资产评估师：



资产评估师：



中水致远资产评估有限公司



附 件 目 录

- (一) 委托方、被评估单位企业法人营业执照复印件；
- (二) 委托方、被评估单位承诺函；
- (三) 资产评估师承诺函；
- (四) 评估机构资产评估资格证书复印件；
- (五) 评估机构证券期货相关业务评估资格证书复印件；
- (六) 评估机构企业法人营业执照复印件；
- (七) 签字资产评估师资格证书复印件；
- (八) 资产评估明细表。

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91341700MA2N8L8704(1—1)

名称 安徽九华山旅游发展股份有限公司
类型 股份有限公司(上市)
住所 安徽省池州市九华山风景区九华街
法定代表人 舒畅
注册资本 壹亿壹仟零陆拾捌万圆整
成立日期 2000年12月27日
营业期限 / 长期
经营范围 国内、入境旅游业务; 旅游索道、住宿、餐饮(以上由分公司凭许可证经营); 旅游景区景点资源开发, 园林经营管理; 电子商务、信息咨询; 旅游商品销售; 建筑工程、市政公用工程、建筑装饰装修工程、机电工程、园林绿化工程施工专业承包。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

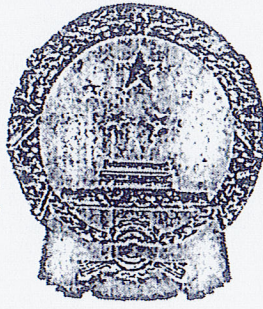


登记机关



2017年 03月 16日

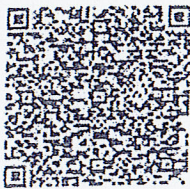
每年1月1日至6月30日填报年度报告



营业执照

统一社会信用代码 913417226928311380

名称	安徽省石台县牯牛降旅游发展有限公司
类型	有限责任公司（国有独资）
住所	安徽省池州市石台县大演乡新农村
法定代表人	叶涵
注册资本	捌仟万圆整
成立日期	2009年08月14日
营业期限	/ 长期
经营范围	旅游产品开发及相关业务，旅游商品经销；住宿、餐饮、茶座、饮品店、歌厅；房地产开发；供水；广告。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。



登记机关

2015年 1月 08日



每年1月1日至3月7日换发年检表

中华人民共和国国家工商行政管理总局



由 扫描全能王 扫描创建

委托方单位承诺函

中水致远资产评估有限公司：

我公司拟与安徽省石台县牯牛降旅游发展有限公司共同出资设立新公司，我公司与安徽省石台县牯牛降旅游发展有限公司共同委托贵公司对该经济行为所涉及的安徽省石台县牯牛降旅游发展有限公司拟出资资产组合于评估基准日2017年2月28日的市场价值进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行评估，我单位承诺如下，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。

委托方单位法定代表人或授权代表签章：

委托方单位：安徽九华山旅游发展股份有限公司（公章）



2017年6月30日

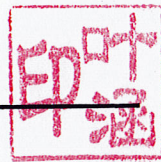
被评估单位承诺函

中水致远资产评估有限公司：

因安徽九华山旅游发展股份有限公司拟与安徽省石台县牯牛降旅游发展有限公司共同出资设立新公司，安徽九华山旅游发展股份有限公司与安徽省石台县牯牛降旅游发展有限公司共同委托贵公司对该经济行为所涉及的安徽省石台县牯牛降旅游发展有限公司出资资产组合于评估基准日 2017 年 2 月 28 日的市场价值进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行评估，我单位承诺如下，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：安徽省石台县牯牛降旅游发展有限公司（公章）



2017 年 6 月 30 日

资产评估师承诺函

安徽九华山旅游发展股份有限公司：

安徽省石台县牯牛降旅游发展有限公司：

受贵公司的共同委托，我们对安徽省石台县牯牛降旅游发展有限公司拟出资组建新公司所涉及安徽省石台县牯牛降旅游发展有限公司部分资产和负债在评估基准日的市场价值进行评估，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、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 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、评估工作未受到干预并独立进行。

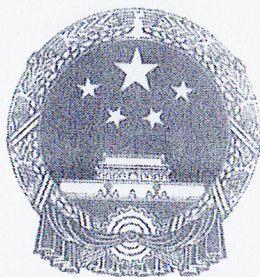
资产评估师签章：

徐向阳
34090024

资产评估师签章：

陶玲
34160029

2017年7月8日



营业执照

(副本) (1-1)

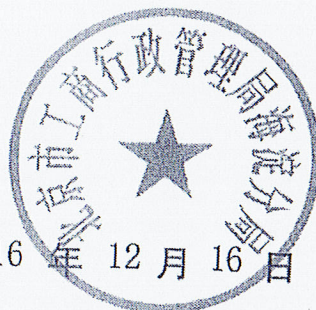
统一社会信用代码 91110108100024499T

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)
住所 北京市海淀区上园村3号知行大厦七层737室
法定代表人 蒋建英
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
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。)



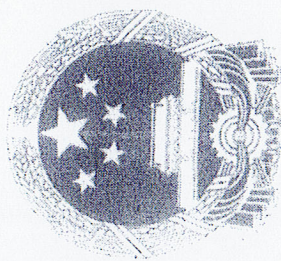
在线扫码获取详细信息

登记机关



2016年12月16日

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



资产评估资格证书

经审查，



评估机构审批管理办法》有关规定

发此证。

中交致远资产评估有限公司

符合《资产

评估机构从事资产评估业务，特



京财企字[2011]007号

批准文号：

批准机关：

北京市财政局

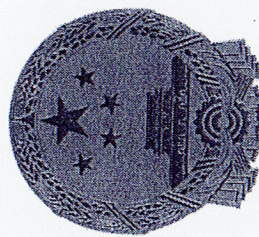
证书编号：11020001

发证时间：

2011年3月26

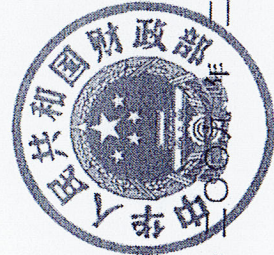
序列号：00006488

中华人民共和国财政部统一印制



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
中水致远资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]23号 证书编号：0100041017
变更文号：财办企[2011]92号
序列号：000117

发证时间：二〇〇九年二月



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：陶玲玲

性别：女

登记编号：34160029

单位名称：中水致远资产评估有限
公司安徽分公司



初次登记时间：2016-11-21

年检信息：通过

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印时间：2016年12月30日

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



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 34030024

姓名: 徐向阳

性别: 男

身份证号: 3401001970070011

机构名称: 安徽安信资产评估有限公司

批准机关: 安徽省财政厅

发证日期: 2014年11月17日

初次注册时间: 2009年9月14日

本人签名:

本人印章:



检验登记

本证经检验
继续有效一年



本证经检验
继续有效一年



检验登记

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日