

黄山旅游发展股份有限公司拟转让  
所持黄山旅游玉屏房地产开发有限公司 100%股权项目  
**资产评估报告书**

皖中联合国信评报字(2017)第 169 号



安徽中联合国信资产评估有限责任公司

二〇一七年八月二十五日

## 目 录

资产评估师声明.....	1
摘 要 .....	2
资产评估报告.....	4
一、委托方、产权持有者、被评估单位和其他评估报告使用者.....	4
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型及其定义.....	9
五、评估基准日.....	9
六、评估依据.....	10
七、评估方法.....	13
八、评估程序实施过程和情况.....	18
九、评估假设.....	18
十、评估结论.....	20
十一、特别事项说明.....	20
十二、评估报告使用限制说明.....	23
十三、评估报告日.....	23
备查文件目录.....	25



---

## 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、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；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。

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；我们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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

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、特别事项说明及其对评估结论的影响。



黄山旅游发展股份有限公司拟转让  
所持黄山旅游玉屏房地产开发有限公司 100%股权项目  
资产评估报告

皖中联合国信评报字(2017)第 169 号

摘 要

安徽中联合国信资产评估有限责任公司接受黄山旅游发展股份有限公司的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用资产基础法,按照必要的评估程序,对黄山旅游发展股份有限公司拟转让所持黄山旅游玉屏房地产开发有限公司 100%股权在评估基准日 2017 年 6 月 30 日及相关前提下的市场价值进行了评估。

评估目的:对黄山旅游发展股份有限公司拟转让所持黄山旅游玉屏房地产开发有限公司 100%股权在评估基准日的市场价值作出反映。

评估对象为:黄山旅游玉屏房地产开发有限公司的股东全部权益。

评估范围为:上述评估对象涉及到的黄山旅游玉屏房地产开发有限公司及子公司申报的全部资产及负债。

评估基准日为 2017 年 6 月 30 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续经营和公开市场为前提,结合委估对象的实际情况,综合考虑各种影响因素,采用资产基础法对黄山旅游玉屏房地产开发有限公司的股东全部权益进行整体评估。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序,得出黄山旅游玉屏房地产开发有限公司股东全部权益在评估基准日 2017 年 6 月 30 日及相关前提下的评估值为 22,404.15 万元。

黄山旅游玉屏房地产开发有限公司在 2017 年 6 月 30 日及相关前提下的资产账面价值为 116,429.30 万元,评估价值为 116,836.40 万元,增值额 407.10 万元,增值率为 0.35%;负债账面价值为 94,432.25 万元,评估价值为 94,432.25 万元,无增减值。净资产账面价值为 21,997.05 万元,评估价值为 22,404.15 万元,增值额为 407.10 万元,增值率为 1.85%。详见下表:



### 资产评估结果汇总表

被评估单位：黄山旅游玉屏房地产开发有限公司

金额单位：万元

项目	账面值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
流动资产	115,997.86	116,714.53	716.67	0.62
非流动资产	431.44	121.87	-309.57	-71.75
固定资产	50.25	45.70	-4.55	-9.05
无形资产	2.27	6.40	4.13	181.94
递延所得税资产	378.92	69.77	-309.15	-81.59
<b>资产总额</b>	<b>116,429.30</b>	<b>116,836.40</b>	<b>407.10</b>	<b>0.35</b>
流动负债	94,432.25	94,432.25		
<b>负债合计</b>	<b>94,432.25</b>	<b>94,432.25</b>		
<b>净资产</b>	<b>21,997.05</b>	<b>22,404.15</b>	<b>407.10</b>	<b>1.85</b>

详细情况见《黄山旅游玉屏房地产开发有限公司股权项目资产负债评估明细表》(另册)。

本报告评估结论未考虑由于具有控制权可能产生的溢价对评估对象价值的影响。

在使用本评估结论时,特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的假设、限定条件、特殊事项以及期后重大事项。

根据国有资产评估管理的相关规定,资产评估报告须经备案(或核准)后使用,经备案(或核准)后的评估结果使用有效期一年,自评估基准日2017年6月30日至2018年6月29日止。超过一年,需重新进行评估。

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



黄山旅游发展股份有限公司拟转让  
所持黄山旅游玉屏房地产开发有限公司 100%股权项目  
资产评估报告

皖中联合国信评报字(2017)第 169 号

**黄山旅游发展股份有限公司：**

安徽中联合国信资产评估有限责任公司接受你单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对黄山旅游玉屏房地产开发有限公司股东全部权益在评估基准日 2017 年 6 月 30 日及相关前提下的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

**一、委托方、产权持有者、被评估单位和其他评估报告使用者**

**(一)委托方、产权持有者**

1. 本项目委托方、产权持有者均为黄山旅游发展股份有限公司。

类型：股份有限公司(上市)。

住所：安徽省黄山市黄山风景区温泉。

法定代表人：叶正军。

注册资本：柒亿肆仟柒佰叁拾万元整。

成立日期：1996 年 11 月 18 日。

营业期限：长期。

统一社会信用代码：91341000610487768C。

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。

企业概况：由黄山旅游集团有限公司(原黄山旅游发展总公司)以其所属十家企业的经营性资产作为出资独家发起，向境内外投资者募集股份而设立，先后发行 8000 万 B 股和 4000 万 A 股的旅游上市公司。

截止评估基准日，持有黄山旅游玉屏房地产开发有限公司 100%股权。

**(二)委托方和产权持有者之间的关系**



委托方即是产权持有者。

### (三) 被评估单位

1. 本项目被评估单位为黄山旅游玉屏房地产开发有限公司及其子公司。

(1) 黄山旅游玉屏房地产开发有限公司

类型：一人有限责任公司。

住所：安徽省黄山市屯溪区徽州大道3号。

法定代表人：王坤。

注册资本：贰亿圆整。

营业期限：长期。

成立日期：2007年10月30日。

统一社会信用代码：9134100066794363XB。

经营范围：房地产开发经营，房地产租赁。（以上经营范围中凡涉及行政许可的凭有效许可证或资质证书经营）。

企业概况：2007年10月29日安徽天正达会计师事务所出具的皖天会验字【2007】第250号验资报告载明，黄山旅游发展股份有限公司独家以货币出资1000万元；2009年4月22日，安徽天正达会计师事务所出具的皖天会验字【2009】第090号验资报告载明，黄山旅游发展股份有限公司独家以货币第二次出资4000万元；两次累计实缴注册资本为5000万元。2011年9月20日安徽天正达会计师事务所出具的皖天会验字【2011】第465号验资报告载明，黄山旅游发展股份有限公司独家以货币追加注册资本15000万元，注册资本变为20000万元。截止评估基准日，注册资本和持股比例保持不变。

### 历史财务状况汇总表

金额单位：(人民币)万元

资产	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年6月30日
流动资产	95,693.46	95,914.13	106,945.97	115,997.86
非流动资产	937.84	915.30	495.30	431.44
资产合计：	96,631.30	96,829.44	107,441.27	116,429.30
流动负债	65,866.16	66,271.02	76,910.60	94,432.25
非流动负债	8,086.32	8,086.32	8,086.32	
负债合计	73,952.48	74,357.34	84,996.92	94,432.25



所有者权益	22,678.82	22,472.10	22,444.35	21,997.05
-------	-----------	-----------	-----------	-----------

### 历史经营成果情况汇总表

金额单位：(人民币)万元

项目	2014年	2015年	2016年	2017年1-6月
营业收入	9,831.96	13,656.55	6,626.11	3,302.65
营业成本	9,107.13	11,461.21	5,387.67	2,439.87
营业税金及附加	694.69	791.20	29.72	279.82
销售费用	438.11	666.62	516.33	206.35
管理费用	720.35	690.05	494.92	192.11
财务费用	-5.99	-9.32	-14.24	320.46
资产减值损失	591.64	181.18	423.84	47.17
营业利润	-1,713.97	-124.40	-122.45	-112.58
营业外收入	28.94	25.27	14.24	1.45
营业外支出	-10.54	-17.88	-4.72	0.07
利润总额	-1,674.49	-81.25	-103.50	-111.19
所得税	-140.45	125.47	-75.75	336.10
净利润	-1,534.04	-206.73	-27.75	-447.29

以上 2014 年、2015 年、2016 年度数据来源于华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）年度审计报告涉及到的黄山旅游玉屏房地产开发有限公司会计报表。

以上 2017 年 6 月数据来源于华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）会专字[2017]第 3583 号《专项审计报告》。

#### (2) 黄山市玉屏物业管理有限公司

住所：安徽省黄山市屯溪区徽州大道 3 号玉屏府会所。

法定代表人：胡日成。

注册资本：伍拾万圆整。

类型：一人有限责任公司。

成立日期：2012 年 12 月 18 日

营业期限：2012 年 12 月 18 日至 2042 年 12 月 17 日。

统一社会信用代码：91341000597359250Q。



经营范围：物业管理及相关业务咨询，家政服务。（以上经营范围中凡涉及行政许可的凭有效许可证或资质证书经营）。

企业概况：2012年12月11日安徽天正达会计师事务所出具的皖天会验字【2012】第498号验资报告载明，由黄山旅游玉屏房地产开发有限公司独家以货币出资50万元。截止评估基准日，注册资本和持股比例保持不变。

#### （四）委托方和被评估单位之间的关系

委托方为被评估单位的股东。

#### （五）本项目业务约定书约定的其他评估报告使用者

除法律法规规定的评估报告使用者外，本项目无业务约定书约定的委托方以外的其他评估报告使用者。

## 二、评估目的

本次评估目的是：对黄山旅游玉屏房地产开发有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值作出反映。

上述经济行为已获得黄山旅游发展股份有限公司第六届董事会第二十六次会议决议公告的批准。

## 三、评估对象和评估范围

1. 本项目评估对象为：黄山旅游玉屏房地产开发有限公司的公司股东全部权益。

2. 评估范围为：上述资产评估对象涉及到的黄山旅游玉屏房地产开发有限公司及子公司申报的全部资产及负债，以黄山旅游玉屏房地产开发有限公司及子公司提供填报的《资产负债评估明细表》为准。

截止2017年6月31日，黄山旅游玉屏房地产开发有限公司（母公司）总资产账面价值为116,429.30万元，其中流动资产账面价值为115,997.86万元，非流动资产账面价值为431.44万元（其中：固定资产账面价值50.25万元，递延所得税资产378.92万元）。负债账面价值为94,432.25万元，其中流动负债为94,432.25万元。净资产账面价值为21,997.05万元。

本次黄山旅游玉屏房地产开发有限公司于评估基准日申报的全部资产和负债账



面数据，已经华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具会专字[2017]第 3583 号《专项审计报告》。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

### （一）委估主要资产法律权属、经济、物理状况

1. 被评估单位系房地产开发企业，主要资产包括两个开发项目，分别为玉屏府项目、齐云府项目，情况如下：

#### 玉屏府项目

项目地处黄山市中心地段，位于屯溪徽州大道 3 号，毗邻新安江和湿地公园，高速出口附近。用地面积为 88283.61 平方米，总建筑面积 171114.17 平方米，业态包括高层住宅、多层住宅、联排别墅、双拼别墅及商业等。项目于 2008 年 4 月开工建设，2013 年 10 月完工。

截止评估基准日，账面存货-开发产品，为剩余少量未售房产。根据房屋测绘报告、预售许可证、销售台账及盘点情况，详见下表：

序号	项目	物业类型	面积（平方米）	备注
1	善泉苑车位	地下车库	105	个
2	弈竹轩（5-27#楼）	住宅	204.36	
3	双拼（28-37#楼）	住宅	4269.28	
4	万山阁（38-42#楼）	住宅	373.54	
5	万山阁车位	地下车库	128	个
6	商铺	商业	94.45	
7	百望居（43-45#楼）	住宅	259.79	
8	43-45#商铺	商业	808.23	
9	43-45#楼车位	地下车库	64	个

#### 齐云府项目

项目位于黄山市屯溪区西北部新潭镇，齐云大道 8 号，齐云大道西南侧，新二路东北侧，横江北岸。项目用地面积 271271.94 平方米，约 407.5 亩，容积率为 1.99，总建设规模 648935.01 平方米，业态包括高层住宅、多层住宅、联排别墅、商业组成。项目于 2011 年 7 月开工建设，预计 2020 年 9 月完工。

项目已取得国有土地使用证（黄国用（2014）第 001477 号）、建设用地规划许可证（地字第 341000201100008 号）、在建项目的建设工程规划许可证及建设工程施工许可证、在售项目的预售许可证。

截止评估基准日，账面存货包括：开发产品、开发成本。其中：



**存货-开发产品：**为一期的 28#-31#、36#、37#楼。根据房屋测绘报告、预售许可证、销售台账及盘点情况，详见下表：

序号	项目	物业类型	面积（平方米）	备注
1	一期多层	住宅	1965.16	
2	一期储藏室	地下储藏室	1046.78	
3	一期车位	地下车库	133	个

**存货-开发成本：**为除开发产品外在建和未建的项目，根据总规图、预测报告及《关于玉屏齐云府 9#、10#、15#楼规划确认的函》（黄城规建函（2016）61 号）等，详见下表：

序号	物业类型	面积（平方米）	备注
1	住宅	420829.43	
2	商服	72367	
3	地下普通车库	1631	个
4	地下机械车库	3090	双层，个

2. 截止本项目评估基准日，列入本次评估范围内的黄山旅游玉屏房地产开发有限公司及其子公司机器设备共计 126 台（套），车辆 4 台。

除 1 台华硕笔记本电脑处于报废状态。上述资产均处于使用状态。

纳入评估范围的资产负债与委托评估的资产负债范围一致。

#### （二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业未申报账面未记录的无形资产。

#### （三）企业申报的表外资产的类型、数量

截止基准日 2017 年 6 月 30 日，被评估单位申报评估的范围内无表外资产。

#### （四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值为华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

### 四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估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。

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。



## 五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2017 年 6 月 30 日。

此基准日是委托方在综合考虑利于经济行为的实施、被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

## 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

1. 黄山旅游发展股份有限公司第六届董事会第二十六次会议决议公告。

### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令（第 46 号））；
2. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第 42 号，2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；
3. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第 378 号令，2003）；
4. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发〔1992〕第 36 号）；
5. 《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〕）；
6. 《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，2003 年 12 月 31 日）；
7. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号，2001 年 12 月 31 日）
8. 《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，2006 年 12 月 12 日）；
9. 《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国国务院令第 91 号，1991 年 11 月 16 日）；
10. 《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）；
11. 《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，2013 年 5 月 10 日）；

12. 《安徽省企业国有产权转让管理暂行办法》(安徽省人民政府令第 209 号, 2008 年 4 月 14 日省人民政府第 5 次常务会议通过)；

13. 《省国资委关于印发〈安徽省企业国有资产评估管理暂行办法〉的通知》(皖国资产权〔2015〕65 号)；

14. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 29 号, 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)；

15. 《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订)；

16. 《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)；

17. 《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第 74 号, 2007 年 10 月 28 日)；

18. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 538 号)；

19. 《国家税务总局关于发布〈房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法〉的公告》(国家税务总局公告 2016 年第 18 号)；

20. 中华人民共和国土地增值税暂行条例(1993 年 12 月 13 日中华人民共和国国务院令第 138 号发布, 根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订)；

21. 中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则(财法字[1995]第 6 号)；

22. 《中华人民共和国企业所得税法》(2008 年 1 月 1 日起施行)；

23. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2008 年 1 月 1 日起施行)；

24. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

### (三) 评估准则依据

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-企业价值》（中评协[2011]227号）；
9. 《资产评估准则-利用专家工作》（中评协[2012]244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. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
14. 《企业会计准则-基本准则》（财政部令第33号）；
15. 《企业会计准则-应用指南》（财会[2006]18号）。

#### **（四） 资产权属依据**

1. 被评估单位股东会决议、验资报告、公司章程。
2. 建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、预售许可证。
3. 土地使用权证。
4. 车辆行驶证。
5. 资产购置发票及合同。
6. 其他有关权属依据。

#### **（五） 取价依据**

1. 被评估单位提供的黄山市房地产交易中心《房屋土地测绘技术报告》。
2. 被评估单位提供的齐云府项目总投计划以及工程审计决算报告。
3. 被评估单位提供的齐云府、玉屏府项目已销售房产的明细台账。
4. 国家有关部门、金融机构发布的统计数据、技术标准、利率税率及价格信息等资料。
5. 委评资产现场盘点、勘察资料。
6. 委评资产负债询证结论。
7. 被评估单位提供的账册、会计凭证、协议合同、发票及其他财务会计资料。
8. 委托方及被评估单位提供的其他与评估有关的资料。
9. 本机构评估人员认为科学、必要的其他评估依据。



## （六）其它参考资料

1. 被评估单位近 3 年会计报表及评估基准日审计报告；
2. 《资产评估常用数据与参数手册》；
3. 被评估单位提供的《资产负债评估明细表》。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

评估的常用方法包括：市场法、资产基础法、收益法。

资产基础法，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。

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。

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。

由于市场近期无行业和资产结构及规模等与评估对象均相同或相似的可比交易案例、或交易案例无法量化的价格差异因素较多，本项目评估对象不适宜直接采用**市场法**进行评估。

评估人员对黄山旅游玉屏房地产开发有限公司截至评估基准日的企业现状进行分析，公司存在以下情况：

(1)截止评估基准日，该公司账内账外没有专利权、非专利技术、著名商标、商誉等其他重大无形资产；

(2)本次评估对存货-开发产品部分采用收益法进行评估，开发成本采用假设开发法进行评估，评估的整体思路与收益法的整体思路类似。

(3)截止评估基准日，除已经开发的玉屏府及正在开发的齐云府楼盘外，未有新的房产开发项目规划，未来经营成果及经营风险的预测、量化存在较大的不确定因素。

鉴于上述原因，本次评估选择资产基础法进行评估。

### （二）资产基础法介绍

根据本次评估目的、可搜集的资料，针对评估对象的属性特点，采用成本法、假设开发法、收益法、市场法对各单项资产及负债进行评估对各单项资产及负债进行评估，加和后确定黄山旅游玉屏房地产开发有限公司净资产的评估结果，再乘以黄山旅



游发展股份有限公司持股比例，得出评估对象的评估结果。

成本法是指用现时条件下重新购置和建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本,减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值,得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。或首先估算被评资产与其全新状态相比有几成新,即求出成新率,再用全部成本与成新率相乘,得到的乘积作为评估值。

假设开发法是将预测的委评对象未来开发完成后的价值,减去未来的正常开发成本、税费和利润等,以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法是通过估算被评估资产在未来的预期收益,并采用适宜的折现率折算成现值,然后累加求和,得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

市场法是指在市场上选择若干相同或近似的资产作为参照物,针对各项价值影响因素,将被评估资产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整,再综合分析各项调整结果,确定被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

黄山旅游玉屏房地产开发有限公司各科目评估方法如下:

#### 1. 流动资产

主要采用成本法、假设开发法、市场法、收益法进行评估。

##### (1)货币资金

通过对现金的现场盘点和查阅出入库记录,推算出评估基准日数额,从而确定现金评估值;通过查阅银行对账单、调节表及发放询证函,以核实的数额确定银行存款评估值。

##### (2)预付账款

为预付的工程款、水电费及押金等款项。评估人员逐笔核对并查阅了总账、明细账,抽查了部分原始凭证、销售合同等相关资料,了解各债务人的地区分布情况,询问其资信状况,并对数额较大的款项进行了必要的函证,对未函证或未回函的债权性资产,实施替代程序进行查证核实。经核实,预付账款为真实存在的往来款项,除部分工程款已经在存货-开发成本评估中考虑,此处评估为零外,其余最终以核实后的账面值确认评估值。

(3)其他应收款:系为内部职工借的备用金,代垫电费、装饰款、押金、项目资本金、工程款及代垫房款,内部单位往来款等款项。评估人员查阅了有关会计记录,向



企业会计人员了解核实经济内容，并对数额较大的款项进行了必要的函证，对未函证或未回函的债权性资产，实施替代程序进行查证核实。根据分析的结果认定：

其中黄山市玉屏物业管理有限公司的借款，评估人员对应收款项进行了核算，最终确定收回金额。属内部往来及外部期后能收回款项的发生评估风险坏账损失的可能性为零。

对外部单位根据账龄分析估计出评估风险损失，发生时间 1 年以内的发生评估风险坏账损失的可能性在 3%。

对外部单位根据账龄分析估计出评估风险损失，发生时间 1 至 2 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 50%。

对外部单位根据账龄分析估计出评估风险损失，发生时间 5 年以上的发生评估风险坏账损失的可能性在 100%。

按以上标准，确定评估风险损失，以其他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。

#### (4) 存货

① 库存商品为赠送客户的礼品和茶叶。评估人员对库存的物资进行了盘点，实物真实存在，账实相符。根据市场价格调查得出的价值和财务账面入账的价格基本相符，最终按照核实后的账面值确认为评估值。

② 开发产品为玉屏府、齐云府项目已经完工的住宅、商服、地下车位等，采用市场法、收益法进行评估。

市场法即在对其区域因素、个别因素进行分析，对周边类似已成交的房地产状况和成交价格进行详细调查分析的基础上，参考企业实际销售定价及销售情况，确定销售价格，然后扣减在销售环节发生的销售费用、税金及其他相关费用，确定评估值，

基本计算公式为：

评估价值=销售收入—销售费用—销售税费—土地增值税—企业所得税—应扣减的适当净利润

收益法的步骤为：调查了解与估价对象类似物业的经营状况，估算估价对象的每年的有效毛收入，扣除社会一般的正常费用，得到估价对象每年的净收益，选用适当的资本化率，运用适当的公式计算得到估价对象的价格。

收益法求取估价对象市场价格的等比递增年金现值公式为：



$$V = a / (R - S) \times [1 - (1 + S)^n / (1 + R)^n]$$

式中 V — 有限年期收益价格；

a — 年净收益；

R — 房地产综合资本化率 (利用安全利率加风险调整值进行确定)；

S — 等比递增系数；

n — 收益年限。

③开发成本，为齐云府项目在建的住宅、商铺、地下车位等，采用假设开发法和收益法进行估值。采用假设开发法进行评估，基本计算公式为：

开发成本 = 开发完成后房地产价值 - 续建成本 - 续建销售费用 - 续建管理费用 - 销售税费 - 投资利息 - 土地增值税 - 所得税 - 开发利润

收益法评估方法同上，另按照评估有关规定将存货跌价准备评估为零。

#### (6)其他流动资产

为预缴的增值税、所得税、个人所得税、土地增值税、城建税及其他附加税等款项。评估人员对预缴的各种税金查阅了企业会计凭证及相关资料，最终以核实后的账面金额确认为评估值。

## 2. 非流动资产

### (1)长期投资

在对被投资企业采用资产基础法按照上述母公司相同的方法对其各要素资产进行相应的整体评估后确定评估值。另按照评估有关规定将长期投资减值准备评估为零。

### (2)固定资产

为机器设备，采用成本法进行评估。

#### ①重置全价

依据财政部、国家税务总局（财税〔2008〕170号）《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第538号）和《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）、《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）有关规定，购进或者自制（包括改扩建、安装）固定资产发生的进项税额可从销项税额中抵扣。因此，在计算黄山旅游玉屏房地产开发有限公司设备重置全价时应扣减设备购置所发生的增值税进项税额。



车辆以现行购价为基础，加购置附加费及其他费用等构成重置全价。

重置全价=现行含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等-可抵扣增值税进项税额。

## ②成新率

电子设备成新率：在对电子设备进行现场勘察的基础上，主要采用年限法确定成新率。

车辆成新率：车辆以现场勘察为依据，考虑现时实际状况、实际已使用时间及已行驶里程、维修保养状况等因素，参考已经 2012 年 8 月 24 日商务部第 68 次部务会议审议通过，并经发展改革委、公安部、环境保护部同意发布，自 2013 年 5 月 1 日起施行的《机动车强制报废标准规定》，按年限成新率和里程成新率孰低原则确定，然后结合现场勘察情况进行调整。

行驶里程成新率=(1-已行驶里程 / 规定行驶里程) × 100%

使用年限成新率 = (1-已使用年限 / 规定或经济使用年限) × 100%

成新率 = Min (使用年限成新率, 行驶里程成新率) + 差异调整率 a

式中：a—车辆特殊情况调整系数。即对待估车辆进行必要的勘察，若勘察结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行

## (3)其他无形资产

为销售系统软件。评估人员查阅了相关原始凭证，了解软件的使用、摊销情况，玉屏地产的软件正常使用并按使用年限摊销。评估人员通过市场调查取得主要软件的现行购置价确定评估值。

## (4)递延所得税资产

递延所得税资产为其他应收款坏账准备、存货跌价准备及负债账面价值大于计税基础等形成的递延资产，评估人员核实了递延所得税资产的产生基础及过程，对金额进行了复核。最终以评估人员确认的递延所得税资产作为评估值。

## 3. 负债

为流动负债，包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。根据评估目的实现后的产权持有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。



## 八、评估程序实施过程和情况

1. 评估工作自 2017 年 7 月 18 日起至 2017 年 8 月 25 日止。

### 2. 主要步骤

(1) 与委托方约定评估业务基本事项，确定评估目的、价值类型、对象及范围、委托方以外的其他资产评估报告书使用者，选定评估基准日。

(2) 接受委托，与委托方签订《资产评估业务约定书》。

(3) 编制评估计划。

(4) 根据委估资产具体情况和专业化原则组织资产评估项目组，进驻被评估单位了解情况，指导填写合乎规范的《资产负债评估明细表》。

(5) 广泛搜集、验证资料，清查核实资产。流动资产组进行账面审核，发放询证函，现场抽查、勘核实物资产。对存货中的开发成本，评估人员广泛搜集、验证资料，清查核实资产。对开发产品的位置、可售面积、四至、规划及实际用途、开发程度等进行账账核对和现场勘察；固定资产组在企业人员的配合下进行实物资产的清核勘察，掌握资产现时使用状态、历史情况并作现场勘察记录和工作底稿。

(6) 评估人员根据评估目的、资产核查鉴定结果和可搜集的资料，进行市场调查，选定适用的评估方法予以估算，汇总数据；分析评估结论；撰写资产评估报告书及咨询说明。

(7) 实施逐级审核。

(8) 与委托方交换意见后，出具资产评估报告书。

## 九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

### (一) 一般假设

#### 1. 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。

#### 2. 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作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

### 3. 资产持续经营假设

资产持续经营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。

## (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；

2. 企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、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. 企业在未来经营期内的收入与成本的构成以及成本控制等仍保持其最近几年的状态持续，而不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及主营业务等状况的变化所带来的损益；

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. 本次评估假设委托方及被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

7. 待开发的房产，以现有经批准的规划，在预定的开发期内保质、保量如期开发完成、并完成销售。

8. 假设企业未来年度房地产销售顺利进行，销售款能基本按期回收，不会出现重大的坏账情况；

9. 假设企业未来各年度项目施工成本(建材价格等)基本保持稳定，不会发生较大变化；

10. 评估范围仅以委托方及被评估企业提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估企业提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。



## 十、评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出黄山旅游玉屏房地产开发有限公司股东全部权益在评估基准日 2017 年 6 月 30 日及相关前提下的评估值为 22,404.15 万元。

黄山旅游玉屏房地产开发有限公司在 2017 年 6 月 30 日及相关前提下的资产账面价值为 116,429.30 万元，评估价值为 116,836.40 万元，增值额 407.10 万元，增值率为 0.35%；负债账面价值为 94,432.25 万元，评估价值为 94,432.25 万元，无增减值。净资产账面价值为 21,997.05 万元，评估价值为 22,404.15 万元，增值额为 407.10 万元，增值率为 1.85%。详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：黄山旅游玉屏房地产开发有限公司

金额单位：万元

项目	账面值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
流动资产	115,997.86	116,714.53	716.67	0.62
非流动资产	431.44	121.87	-309.57	-71.75
固定资产	50.25	45.70	-4.55	-9.05
无形资产	2.27	6.40	4.13	181.94
递延所得税资产	378.92	69.77	-309.15	-81.59
<b>资产总额</b>	<b>116,429.30</b>	<b>116,836.40</b>	<b>407.10</b>	<b>0.35</b>
流动负债	94,432.25	94,432.25		
<b>负债合计</b>	<b>94,432.25</b>	<b>94,432.25</b>		
<b>净资产</b>	<b>21,997.05</b>	<b>22,404.15</b>	<b>407.10</b>	<b>1.85</b>

详细情况见《黄山旅游玉屏房地产开发有限公司股权项目资产负债评估明细表》(另册)。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

## 十一、特别事项说明

### (一) 需要说明的产权及其他事项

未发现需要说明的产权瑕疵事项。

### (二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估未发现未决、法律纠纷等不确定因素。



### (三) 重大期后事项

至评估报告日未发现期后重大事项。

### (四) 其他需要说明的事项

1. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断,并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上,依赖于委托方及被评估企业提供的有关资料。因此,评估工作是以委托方及被评估企业提供的有关经济行为文件,有关资产所有权文件、证件及会计凭证,有关法律文件的真实合法为前提。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,对评估对象法律权属确认或发表意见超出了资产评估师执业范围。资产评估师不具有对评估对象法律权属确认或发表意见的能力,不对评估对象的法律权属提供保证。提供权属证明文件的真实性、合法性、完整性是委托方及被评估单位的责任。

2. 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,并不承担相关当事人决策的责任。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。

3. 本次评估范围及采用的由被评估企业提供的数据、报表及有关资料,委托方及被评估企业对其提供资料的真实性、完整性负责。

4. 在评估基准日以后的有效期内,如果资产数量及作价标准发生变化时,应按以下原则处理:

(1) 当资产数量发生变化时,应根据原评估方法对资产数额进行相应调整;

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时,委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值;

(3) 对评估基准日后,资产数量、价格标准的变化,委托方在资产实际作价时应给予充分考虑,进行相应调整。

5. 本资产评估报告书对被评估单位进行的评定估算是为了客观反映评估结果,评估机构无意要求被评估单位必须按本资产评估报告书进行相关的账务处理,是否进行及如何进行有关的账务处理,应当依据国家有关规定。

6. 本报告评估结论未考虑由于具有控制权可能产生的溢价对评估对象价值的影响。



7. 黄山旅游玉屏房地产开发有限公司为增值税一般纳税人，列入本次评估范围内的车辆、电子设备重置价格中均不包含增值税进项税额。

8. 本项目评估计算涉及的土地增值税系通过假设测算获得，实际数额应以税务部门核定为准。

9. 截止本报告出具日，列入本次评估范围内的部分债权债务的询证函回函未全部收到，本机构评估人员对其履行了如抽查相关凭证等替代程序。如未来存在债权债务争议或纠纷，需根据国家有权部门认定的或相关当事方达成的有效结论或国家有权部门认定的有效结论对本报告评估结果进行相应调整。

10. 截止本项目评估基准日，列入评估范围内其他应收款-黄山市房地产管理局项目资本金 5,312,018.75 元，评估人员已对此款项进行函证，但尚未取得回函资料。此款项为缴存给黄山市房地产管理局的开发项目资本金，依据黄山市人民政府黄政秘【2005】44 号文件，按照每平方米 25 元缴纳作为项目资本金。差额部分根据文件的相关规定，玉屏地产项目建设中，将坐落在玉屏齐云府小区的房产 9 幢 401 室、3 幢 101 室，建筑面积分别为 746.93 平米、9,769.58 平米的房产抵押给黄山市房地产管理局作为该项目的资本金。项目资本金待建设项目配套设施完善、前期物业管理实施、维修资金筹措到位、物业管理用房定位、工程质量保修金到位、拆迁安置完毕、农民工工资兑现、开发经营行为检查验收合格、完成综合验收备案、小区成立业主大会、物业管理企业接收管理，这些条件全部满足，资本金全额返还，抵押的房产也全部解除监管。

11. 齐云府项目于 2011 年 1 月 11 日取得总体规划批复，规划批复 5-23#楼建筑层数为 18 层，总高度为 60 米。2012 年民航部门在建筑限高整治排查时，发现该项目 5-23#楼建筑高度不符合民航部门的相关规定，超高 12.8 米，要求降低层高，因此齐云府项目总体规划方案需进行调整。项目总规调整工作自 2016 年初正式启动，与规划、民航等部门沟通协调，总规调整方案已经过十八轮讨论修改，现正处于方案报审阶段。

期间，根据黄山市城乡规划局《关于玉屏齐云府 9#、10#、15#楼规划确认的函》（黄城规建函（2016）61 号），对在建的齐云府 9#、10#、15#楼进行了降层处理，由原规划总建筑面积 47860.34 平方米调整为 43558.35 平方米，减少了 4301.99 平方米。



在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，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评估价格的影响，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。

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(三) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四) 评估结论的使用有效期：根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案(或核准)后使用，经备案(或核准)后的评估结果使用有效期一年，自评估基准日2017年6月30日至2018年6月29日止。超过一年，需重新进行评估。

## 十三、评估报告日

评估报告日为二〇一七年八月二十五日。



黄山旅游发展股份有限公司拟转让  
所持黄山旅游玉屏房地产开发有限公司 100%股权项目 • 资产评估报告

(此页无正文)

安徽中联合国信资产评估有限责任公司



评估机构法定代表人:

资产评估师:



资产评估师:



二〇一七年八月二十五日

