

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对黄山  
云际置业有限公司进行增资项目  
资产评估报告

中水致远评报字[2021]第020162号

中水致远资产评估有限公司

二〇二一年三月二十九日

## 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.....	7
三、 评估对象和评估范围.....	8
四、 评估价值类型及其定义.....	10
五、 评估基准日.....	10
六、 评估依据.....	10
七、 评估方法.....	13
八、 评估方法应用.....	14
九、 评估程序实施过程和情况.....	19
十、 评估假设.....	21
十一、 评估结论.....	23
十二、 特别事项说明.....	24
十三、 评估报告使用限制说明.....	26
十四、 资产评估报告日.....	27

## 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师不承担责任。

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。

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

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

四、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。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、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。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

# 黄山旅游发展股份有限公司拟对黄山 云际置业有限公司进行增资项目 资产评估报告

中水致远评报字[2021]第 020162 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，按照公认的资产评估方法和操作规范，对黄山旅游发展股份有限公司拟对黄山云际置业有限公司增资事宜而涉及的黄山云际置业有限公司股东全部权益于评估基准日 2021 年 1 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要如下：

一、评估目的：黄山旅游发展股份有限公司拟对黄山云际置业有限公司增资事宜，本次评估目的旨在反映黄山云际置业有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为此经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为黄山云际置业有限公司股东全部权益价值，所对应的评估范围是黄山云际置业有限公司经审计后申报的全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产（固定资产）、流动负债。

三、价值类型：本报告评估结论的价值类型为市场价值。

四、评估基准日：2021 年 1 月 31 日。

五、评估方法：资产基础法。

六、评估结论：经评估，于评估基准日 2021 年 1 月 31 日，黄山云际置业有限公司股东全部权益价值评估值为 15,031.08 万元，大写金额：人民币壹亿伍仟零叁拾壹万捌佰元整。与账面净资产 14,988.33 万元相比评

估增值 42.75 万元，增值率 0.29%。

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为一年，即自 2021 年 1 月 31 日至 2022 年 1 月 30 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。

# 黄山旅游发展股份有限公司拟对黄山 云际置业有限公司进行增资项目 资产评估报告

中水致远评报字[2021]第020162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黄山旅游发展股份有限公司委托，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，对黄山旅游发展股份有限公司拟对黄山云际置业有限公司增资事宜而涉及的黄山云际置业有限公司股东全部权益于评估基准日 2021 年 1 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、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

企业名称：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. 注册登记情况

企业名称：黄山云际置业有限公司（以下简称“云际置业”）

统一社会信用代码：91341000MA2TAEH32K

住所：安徽省黄山市屯溪区迎宾大道54号

法定代表人：江平静

注册资本：15000万元人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2018年12月7日

经营范围：房地产开发，文化旅游资源的开发，文化旅游体育项目（不含高危体育项目）的筹划、建设和运营及信息咨询，休闲娱乐、酒店设施的建设，旅游项目开发，会展服务，工艺美术品（不含象牙及其制品）的研发、销售，建筑工程项目管理，企业管理咨询，建筑工程咨询，建筑工程，建筑装饰工程，物业管理，建筑设计，健康信息咨询（不含医疗），室内外装饰设计，住宿服务，餐饮服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）（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



云际置业，于2018年12月7日在黄山市市工商行政管理局登记注册，公司设立时注册资本2000万元，投资人为黄山蓝城小镇投资有限公司。截至评估基准日股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
黄山蓝城小镇投资有限公司	15000.00	100.00

### 3. 资产、财务及经营状况

云际置业近2年及基准日资产、财务状况如下表：

#### 云际置业财务状况

金额单位：人民币万元

项 目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年1月31日
总资产	14,051.63	14,057.76	15,136.34
负债	-917.66	-936.42	148.01
净资产	14,969.29	14,994.18	14,988.33
项 目	2019年度	2020年度	2021年1月
营业收入	2,600.31	41.79	0.00
营业利润	-30.71	24.73	-4.49
净利润	-30.71	24.89	-4.49

注：上述资产负债科目数据业经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了容诚专字[2021]230Z1017号审计报告。

#### （三）委托人与被评估单位之间的关系

云际置业是黄山旅游的二级子公司。

#### （四）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

黄山旅游拟对云际置业进行增资，本次评估目的旨在反映黄山云际置业有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为此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

本次评估对象为云际置业的股东全部权益价值。

#### （二）评估范围

本项目评估范围为云际置业经审计后申报的全部资产及负债。云际置业于评估基准日的总资产账面值为 15,136.34 万元，负债总额账面值为 148.01 万元，净资产账面值为 14,988.33 万元。

评估范围内的资产包括流动资产和非流动资产，其中流动资产包括货币资金、应收账款、其他应收款、存货及其他流动资产；非流动资产为固定资产。

评估范围内的负债为流动负债，包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

上述资产评估前账面金额如下：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值
流动资产	15,104.82
非流动资产	31.52
固定资产	31.52
资产总计	<b>15,136.34</b>
流动负债	148.01
负债合计	<b>148.01</b>
净资产（所有者权益）	<b>14,988.33</b>

纳入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的资产和负债范围一

致，并经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计后出具了审计报告（容诚专字[2021]230Z1017号）。评估范围内全部资产及负债的具体情况详见本报告附件《资产评估明细表》。

### （三）评估范围内主要资产情况

1.委估存货主要为开发成本，为正在建设中的天都首郡二期项目，开发成本账面价值为 133,266,993.71 元，主要包括项目土地费用、前期工程费用、建安工程费、基础设施配套费、开发间接费用等。

天都首郡二期项目位于黄山市屯溪区新园东路南侧、滨江东路北侧、新区路东侧，项目用地土地证编号为：皖（2019）黄山市不动产权第 0004166 号，权利人：黄山云际置业有限公司，土地性质用途：出让商服用地，使用期限：2011 年 9 月 28 日起至 2051 年 9 月 27 日止，土地使用权面积 18044.67 m<sup>2</sup>，该宗地土地使用权不包含屯溪区滨江东路 15 号天都首郡 18 幢所占用的土地使用权，18 幢不动产已办理首次登记。该项目总占地面积 18,044.67 m<sup>2</sup>，容积率 2.25，总建筑面积 65,367.64 m<sup>2</sup>，地上建筑面积 43,923.24 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 21,444.40 m<sup>2</sup>，计容建筑面积 40,534.50 m<sup>2</sup>（含已建已售 18#商业楼 1,867.50 m<sup>2</sup>）。该项目已取得《建设用地规划许可证》（地字第 341000201100012 号）、《建设工程规划许可证》（建字第 341000202000017 号）、《建筑工程施工许可证》（3410001912250001-SX-001），项目开工时间为 2020 年 10 月 15 日，目前项目尚在建设中，尚未取得预售许可证。

2.委估设备于评估基准日的账面原值合计 453,453.10 元，账面净值合计 315,157.16 元，其中车辆账面价值 347,704.78 元，账面净值 237,598.18 元，为一台别克商务车；电子设备账面价值 105,748.32 元，账面净值 77,558.98 元，主要为电脑、打印机等。

#### (四)利用专业报告

本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面价值系容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了容诚专字[2021]230Z1017号审计报告。

#### 四、评估价值类型及其定义

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2021年1月31日。该评估基准日是由委托人与相关中介机构讨论确定的。

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）经济行为文件

《黄山旅游发展股份有限公司第七届董事会第三十三次会议议程》  
（关于对黄山云际置业有限公司进行增资的议案）。

### （二）主要法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（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）；
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第四次修订）；
4. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
5. 《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，2009年8月27日修订）；
6. 《中华人民共和国土地管理法》（2014年7月29日修订）；
7. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2011年国务院令第588号）；
8. 《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，1990年5月19日施行）；
9. 国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》和《协议出让国有土地使用权规范》（国土资发〔2006〕114号）；
10. 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010—2007）；
11. 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.《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
- 2.《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
- 3.《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 4.《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35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.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 9.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 10.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 11.《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）。

#### （四）产权证明文件

- 1.企业法人营业执照；
- 2.不动产权证；
- 3.机动车行驶证；
- 4.重要资产购置合同或凭证；
- 5.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.《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）；
- 3.机械工业出版社出版的《2021 机电产品价格信息数据库查询系统》；

4. 评估对象所在地近期建设工程材料市场价格信息；
5. 中国统计出版社《最新资产评估常用数据与参数手册》；
6. 当地机电产品市场行情；
7. 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）其他参考资料

1. 云际置业提供的资产清单和资产评估申报明细表；
2. 容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的容诚专字[2021]230Z1017号审计报告；
3. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料。

### 七、评估方法

#### （一）评估方法的选择

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》和《资产评估执业准则—企业价值》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。考虑到我国目前的产权市场发展状况和被评估企业的特定情况以及市场信息条件的限制，我们很难在市场上找到与此次被评估企业相类似的参照物及交易情况。因此，本次评估未采用市场法进行评估。

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。云际置业主要收入来源为天都首郡二期项目，由于目前公司尚无其他新开发项目，待现有项目开发完毕后后续能否拿地、后续是否从事其他新开发项目均存在不确定性，故未来收益及风险无法合理预测，且待开发房地产全部销售完毕后企业将无收入来源，考虑到资产基础法中核心资产存货-开发成本已采用假设开发法，对于该公司的价值不再采用收益法评估。

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，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。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。

结合评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，本项目采用资产基础法进行评估。

## 八、评估方法应用

### （一）关于流动资产的评估

#### 1. 货币资金的评估

货币资金包括现金、银行存款及其他货币资金。

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、对银行存款及其他货币资金查阅银行对账单、调节表并对银行存款余额进行函证；对于人民币现金、银行存款及其他货币资金以核实后的账面值确认为评估值。

#### 2. 应收账款和其他应收款



评估人员根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。具体操作时依据企业的历史资料和评估时了解的情况，具体分析了欠款时间、欠款原因、历年款项回收情况、欠款人的资信和经营现况等，并查阅了基准日后账簿记录，对应收款的回收情况进行了核查，以综合判断各项应收款回收的可能性。根据各单位的具体情况，分别采用个别认定法和账龄分析法，对评估风险损失进行估计，账面上的“坏账准备”科目评估为零，以账面值减去评估风险损失作为评估值。

### 3. 存货的评估

存货为企业的开发成本。评估人员通过核实项目的土地使用权证、项目建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房销售许可证等项目建设和销售的相关批件。同时向工程部门了解项目建设投资情况和工程进展情况，向销售部门了解项目销售进展及销售政策情况，向财务部门了解项目已投资情况的账面构成情况等进行全面的清查核实的基础上，选择合适的方法进行评估。

对于尚在开发的项目，根据委估资产特点以及账面价值的构成，对于估价对象已取得当地规划部门审定的规划建设指标及所在区域房地产市场价格趋势，选用假设开发法进行评估。

假设开发法公式如下：

评估价值=开发后房地产价值-后续开发成本-销售费用-管理费用-税金及附加-投资利息-投资利润-土地增值税-所得税

#### A. 开发后房地产价值

对于有签约预售的项目，开发后房地产价值=已签约房屋销售金额+未签约房屋预计销售金额对于没有签约预售的项目，开发后房地产价值等于项目开发后可售房屋预计销售金额，开发后房地产价值为不含增值税数

额。

#### B. 后续开发成本

后续开发成本=至竣工尚需发生的工程费用+已完工尚未支付的工程费用+不可预见费用

#### C. 销售费用

销售费用=预计销售金额×销售费用率+已销售尚未支付的销售佣金(如有)

#### D. 管理费用

管理费用=后续开发成本×管理费用率

#### E. 增值税

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税[2016]36号文，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

该项目于2020年10月开工建设，适用一般计税方法计税，按照取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售费房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额。销售额的计算公式如下：

$$\text{销售额} = (\text{全部价款和价外费用} - \text{当期允许扣除的土地价款}) / (1 + 9\%)$$

#### F. 税金及附加

税金及附加=应交营业税（增值税）×税金及附加率+应交营业税

备注：应交营业税及相关附加是指基准日前应缴未缴税费

#### G. 土地增值税

按照税法规定，分项目进行汇算清缴，根据增值比例分段累计计算土

地增值税。

#### H.投资利息

投资利息=评估价值×[(1+利率)<sup>后续开发期-1</sup>]+[(续建成本+管理费用+销售费用)×(1+利率)<sup>后续开发期/2-1</sup>]

#### I.投资利润

投资利润=(续建成本+管理费用+销售费用)×投资利润率。

投资利润率根据房地产行业平均投资利润率结合项目具体情况确定。

#### J.企业所得税

对于销售房产获得利润所需缴纳的所得税；先求出项目的利润总额，算出利润率，再根据国家执行的所得税率 25%，按此税率计算该项目的所得税。

### 4. 其他流动资产的评估

其他流动资产为待抵扣进项税、预缴企业所得税，评估专业人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对；其次，核查了纳税申报表，抽查相关凭证，以核对后的账面价值确定评估值。

### (二) 固定资产-设备类资产的评估

根据本次评估目的，按持续使用假设，对各种设备以重置成本法进行评估计算。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：

评估净值=重置全价×成新率

#### 1. 重置价值

##### (1) 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，根

据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及相关文件确定车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定重置全价：

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

## (2) 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（含税）-可抵扣增值税

部分机器设备、车辆、电子设备直接采用其市场价格进行评估取值。

## 2. 设备成新率的评定

### (1) 车辆成新率的确定

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：

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

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

理论成新率按使用年限成新率与行驶里程成新率孰低确定。

同时对待估车辆各组成部分进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定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，确定最终成新率。若两者结果相当，则不再进行调整。

### (2) 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) 对于使用年限超过经济耐用年限，又能基本上正常使用的设

备，通过现场查看设备使用情况，选取适当成新率。

### （三）负债的评估

对评估范围内的负债，以审定后的金额为基础，对各项负债进行核实，判断各笔债务是否是被评估单位基准日实际承担的债务，债权人是否存在，以评估基准日实际需要支付的负债额来确定评估值。

## 九、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

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。

## （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、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：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，资产评估师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.资产持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于

使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4.企业持续经营假设：被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，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后外部经济环境不变，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、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.假设企业各项业务涉及的相关资质在有效期到期后能顺利通过有关部门的审批，行业资质持续有效。

5.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。

6.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有效价格为依据；

7.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。

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。

### 十一、评估结论

经实施上述资产评估程序和方法，在设定的评估前提和假设的条件下，采用资产基础法，得出如下评估结论：

在评估基准日 2021 年 1 月 31 日，云际置业经审计后的账面资产总额为 15,136.34 万元，负债总额为 148.01 万元，净资产为 14,988.33 万元。

采用资产基础法评估后的云际置业资产总额为 15,179.09 万元，负债总额为 148.01 万元，净资产为 15,031.08 万元，增值为 42.75 万元，增值率 0.29%。

### 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	增减率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产合计	15,104.82	15,144.74	39.92	0.26
2	非流动资产合计	31.52	34.35	2.83	8.99
3	固定资产	31.52	34.35	2.83	8.99
4	资产总计	<b>15,136.34</b>	<b>15,179.09</b>	<b>42.75</b>	<b>0.28</b>
5	流动负债	148.01	148.01	-	-

6	负债总计	148.01	148.01	-	-
7	净资产	14,988.33	15,031.08	42.75	0.29

本次评估评估增减值主要原因分析如下：

1. 流动资产评估增值 39.92 万元，主要是对存货考虑了部分销售利润。存货账面价值反映的是项目投入成本，评估价值反映的是项目在评估基准日开发进度下的市场价值，评估价值中包含了土地增值以及房地产开发过程中已投入成本的利润，故评估增值。

2. 固定资产评估增值 2.83 万元，主要原因为：

①车辆评估增值的主要原因是：委估车辆经济寿命年限比财务折旧年限长，故导致车辆评估净值增值。

②电子设备评估增值的主要原因是：企业电子设备财务折旧年限与本次评估采用的经济耐用年限差异造成评估净值增值。

## 十二、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）由云际置业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）被评估单位所申报的财务报表列示的资产、负债已经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了容诚专字[2021]230Z1017号审计报告。本次评估是在容诚会计师事务所（特殊普通合伙）的基础上进行的，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）此次评估，引用由云际置业提供的天都首郡二期项目（黄山旅游大厦）项目概算、项目进度相关资料、天都首郡二期项目（黄山旅游大厦）可行性报告、天都首郡二期项目（黄山旅游大厦）相关业务定价策略等资料，目前天都首郡二期项目（黄山旅游大厦）尚处于建设期，若报告期后，其项目续建成本、销售价格等与此次引用数据差异较大，评估机构可进行相应的数据调节。

#### （六）评估程序受到限制的说明

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企业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）本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（八）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。

（九）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。资产评估机构对评估基准日后的资产、负债以及市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正评估报告。

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。

### 十三、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）本报告需经资产评估机构及两名资产评估师签字、盖章、备案，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 2021 年 1 月 31 日至 2022 年 1 月 30 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。

#### 十四、资产评估报告日

本评估报告正式提出日期为：2021 年 3 月 29 日。

(本业无正文，为签字盖章页)

资产评估师：王友林



资产评估师：许辉



中水致远资产评估有限公司