

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

雅安市雨城实业发展有限责任公司
拟对四川雅安温泉旅游开发股份有限公司
历史开发成本及部分资产进行补偿项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2018]第 2403 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一八年十二月七日

目 录

声 明	1
摘 要	3
资产评估报告	5
一、委托人、产权持有人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	7
四、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	14
八、评估程序实施过程和情况	17
九、评估假设	19
十、评估结论	20
十一、特别事项说明	21
十二、评估报告使用限制说明	23
十三、评估报告日	24
报告附件目录	26

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中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，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、本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本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、本资产评估机构及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、本资产评估机构及资产评估专业人员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，评估报告使用人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、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用本评估报告是委托人和相关当事方的责任。

八、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。

九、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予了必要的关注，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。

雅安市雨城实业发展有限责任公司 拟对四川雅安温泉旅游开发股份有限公司 历史开发成本及部分资产进行补偿项目 资产评估报告

中联评报字[2018]第 2403 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受雅安市雨城实业发展有限责任公司和四川雅安温泉旅游开发股份有限公司的共同委托，就雅安市雨城实业发展有限责任公司拟对四川雅安温泉旅游开发股份有限公司历史开发成本及部分资产进行补偿之经济行为，对所涉及的四川雅安温泉旅游开发股份有限公司申报的资产在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象和评估范围为四川雅安温泉旅游开发股份有限公司的部分资产，包括开发成本、房屋建筑物、土地使用权及矿业权。

评估基准日为 2018 年 9 月 30 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，对开发成本以账面值列示，对房屋建筑物采用重置成本法进行评估，对土地使用权采用基准地价修正系数法和成本逼近法进行评估，对矿业权采用折现现金流量法进行评估。

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，得出四川雅安温泉旅游开发股份有限公司申报的部分资产在评估基准日 2018 年 9 月 30 日的评估结论如下：

资产账面价值 12,416.00 万元，评估值 13,000.18 万元，评估增值

584.18 万元，增值率 4.71%。

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。

在使用本评估结论时，提请相关当事人关注报告中的披露事项。

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。本报告评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2018 年 9 月 30 日起，至 2019 年 9 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，欲了解本评估业务的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

雅安市雨城实业发展有限责任公司 拟对四川雅安温泉旅游开发股份有限公司 历史开发成本及部分资产进行补偿项目 资产评估报告

中联评报字[2018]第 2403 号

雅安市雨城实业发展有限责任公司：

四川雅安温泉旅游开发股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的共同委托，根据法律、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，分别对开发成本采用账面值列示，对房屋建筑物采用重置成本法，对土地采用基准地价修正系数法和成本逼近法，对矿业权采用折现现金流量法等方法，按照必要的评估程序，就雅安市雨城实业发展有限责任公司拟对四川雅安温泉旅游开发股份有限公司历史开发成本及部分资产进行补偿之经济行为，所涉及的四川雅安温泉旅游开发股份有限公司申报的资产在评估基准日 2018 年 9 月 30 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、产权持有人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

本次资产评估的委托人为雅安市雨城实业发展有限责任公司和四川雅安温泉旅游开发股份有限公司，产权持有人为四川雅安温泉旅游开发股份有限公司。

（一）委托人之一概况

名称：雅安市雨城实业发展有限责任公司

类型：有限责任公司(国有独资)

地址：雅安市雨城区育才路 202 号

法定代表人：王才洪

注册资本：20,000 万元（人民币）

统一社会信用代码：91511802735856459Y

营业期限：2002-02-02 至 2022-02-01

经营范围：区政府授权对能源、交通、土地、矿产、城市、林业、涉水资源等领域进行投融资和经营管理。（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）

（一）委托人之二及产权持有人概况

名称：四川雅安温泉旅游开发股份有限公司(简称“雅安温泉”)

类型：股份有限公司(非上市)

地址：四川省雅安市临江路建设大厦 3 楼

法定代表人：申书龙

注册资本：2300 万元（人民币）

统一社会信用代码：915100007208427320

注册号：510000000046772

营业期限：2000-09-05 至 2020-09-05

经营范围：温泉开发；宾馆；旅游业；房地产开发；中药材种植。（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）委托人与产权持有人之间的关系

本次评估委托人之一雅安市雨城实业发展有限责任公司与产权持有人四川雅安温泉旅游开发股份有限公司为本次经济行为的关联方。

（三）委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本评估报告的使用人为委托人、产权持有人及国资管理备案或核准部门。

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

二、评估目的

根据雅安市雨城区人民政府 2018 年 11 月 21 日《关于收回雅安市自然生态温泉旅游开发区开发权的专题会议纪要》（雨府阅[2018] 33 号）和《雅安市雨城区人民政府关于收回雅安市自然生态温泉旅游开发区开发权的函》（雨府函[2018]409 号）以及四川雅安温泉旅游开发股份有限公司 2018 年 11 月 22 日《办公会议纪要》的精神，为了区域总体规划、公共利益的需要，拟解除雅安市雨城区人民政府与四川雅安温泉旅游开发股份有限公司自 2000 年 9 月 6 日起先后签署的《关于建立雅安市自然生态温泉旅游开发区招商开发建设用地及有关事项的协议》及两份《关于<建立雅安市自然生态温泉旅游开发区招商开发建设用地有关事项的协议>的补充协议》（以下合称“《招商协议》”），并对四川雅安温泉旅游开发股份有限公司已按照《招商协议》前期投入及形成的相关资产进行补偿。

本次评估目的是反映四川雅安温泉旅游开发股份有限公司前期投入的历史开发成本和形成的资产的于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围为四川雅安温泉旅游开发股份有限公司申报的部分资产，包括开发成本、房屋建筑物、土地使用权及矿业权。评估基准日账面资产总额 12,416.00 万元。其中：开发成本 10,756.73 万

元；房屋建筑物 316.33 万元；土地 19.61 万元；矿业权 1,323.33 万元。

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。

纳入本次评估范围中的资产于评估基准日均未设定抵押等他项权利。

（一）委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为开发成本、房屋建筑物、土地使用权和矿业权。这些资产具有以下特点：

1、本次评估范围内的开发成本是雅安温泉 2000—2001 年代政府对周公山温泉开发区土地一级整理进行基础设施建设中已支付的历史开发成本，项目内容包括温泉管道、拦河坝、排污工程、环境工程、道路工程、桥涵工程、生活服务配套工程、变配电工程等工程款，已经资本化的利息支出以及工程前期费用等的费用结转后的余额。

2、本次评估范围内的房屋是该公司申报的知源馆、接待室、锅炉及洗衣房等，总建筑面积为 938.96 平方米，于 2002 年建成。其中：知源馆已取得房屋产权证，证载权利人为四川雅安温泉旅游开发股份有限公司。

本次评估范围内的构筑物是该公司申报的温泉池、道路、场地、绿化工程及温泉井等。

上述资产位于在雅安市雨城区李坝乡四村四组，于基准日均能正常使用。

3、本次评估范围内的 1 宗土地使用权，为出让方式取得的综合用地，已取得土地使用证，土地使用证载权利人为四川雅安温泉旅游开发股份有限公司。

4、本次评估范围内的矿业权为一项采矿权。已取得采矿权许可

证，采矿权人为四川雅安温泉旅游开发股份有限公司。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截止评估基准日 2018 年 9 月 30 日，四川雅安温泉旅游开发股份有限公司申报的无形资产为 1 宗土地使用权及 1 项采矿权。

土地已取得土地使用权证，证载权利人为四川雅安温泉旅游开发股份有限公司，土地面积 10,185.83 平方米，为综合用地，以出让方式取得，终止时间为 2041 年 2 月 28 日。

采矿权已取得采矿权许可证（证号为 C5100002009061110024573），采矿权人为四川雅安温泉旅游开发股份有限公司，地址在雅安市雨城区，矿山名称为四川雅安温泉旅游开发股份有限公司(周公山医疗热矿泉)，开采矿种为地热，开采方式为地下开采，生产规模为 50.00 万立方米/年。矿区范围共有 4 个拐点圈定，拐点坐标见表 3-1。

表3-1 周公山医疗热矿泉采矿权矿区范围拐点坐标表

点号	1980 西安坐标	
	X 坐标	Y 坐标
1	3313206.69	34604473.32
2	3313154.27	34597114.49
3	3302101.28	34597383.07
4	3302129.48	34604602.52

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量。

截止基准日 2018 年 9 月 30 日，四川雅安温泉旅游开发股份有限公司申报范围内没有表外资产。

(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

本次评估报告由中联资产评估集团有限公司独立完成，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。

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2018 年 9 月 30 日。

此基准日是委托方在综合考虑产权持有人的资产规模、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、雅安市雨城区人民政府 2018 年 11 月 21 日《关于收回雅安市自然生态温泉旅游开发区开发权的专题会议纪要》（雨府阅[2018] 33 号）；

2、雅安市雨城区人民政府 2018 年 11 月 21 日《雅安市雨城区人民政府关于收回雅安市自然生态温泉旅游开发区开发权的函》（雨府函[2018]409 号）；

3、四川雅安温泉旅游开发股份有限公司 2018 年 11 月 22 日《办公会议纪要》。

（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六次会议修订);

2、《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议);

3、《中华人民共和国矿产资源法》(1996年8月29日修改颁布);

4、《矿产资源开采登记管理办法》(国务院1998年第241号令);

5、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第62号,2007年10月1日);

6、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第378号令,2003);

7、《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第36号);

8、《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);

9、《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);

10、《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);

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;

12、《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);

13、《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);

14、《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);

15、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年修订);

16、《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、52 号);

17、本次估价中涉及的国家及地方其他相关法律、法规。

(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[2017]31号);
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2017]32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[2017]34号);
- 7、《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]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》(会协[2017]48号)。

(四) 资产权属依据

- 1、《房屋使用权证》;
- 2、《土地使用证》;
- 3、《采矿权许可证》;
- 4、工程施工等合同及付款凭证;
- 5、其他参考资料。

(五) 取价依据

- 1、雅安市人民政府《关于公布实施 2017 年雅安市中心城区(雨城区部分)土地定级与基准地价的通知》(雅府发〔2017〕4号);
- 3、2015 年《四川省建设工程工程量清单计价定额》;
- 4、《四川工程造价信息》(2018 年第 9 期);
- 5、《中国人民银行贷款利率表》2015 年 10 月 24 日起执行;

- 6、《增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170号）；
- 7、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税【2016】36号）；
- 8、《雅安市周公山医疗热矿泉水水源评价报告》；
- 9、四川省国土资源厅《关于印发〈雅安市周公山医疗热矿泉水水源地鉴定意见书的通知〉》（川国土资函[2001]117号）；
- 10、《四川省雅安市周公山医疗热矿泉水开发利用方案》；
- 11、《四川省雅安市周公山医疗热矿泉水水源地矿山地质环境影响评价报告》；
- 12、雅安市人民政府关于印发《雅安市雨城区中心城区征地搬迁补偿安置办法》的通知(雅府发〔2015〕48号)；
- 13、《关于公布雅安市征地统一年产值标准的通知》（雅府函[2014]195号）；
- 14、其他参考资料。

（六）其它参考资料

- 1、《关于印发〈基本建设项目建设成本管理规定〉的通知》（财建[2016]504号）；
- 2、《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10号）；
- 3、《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670号）；
- 4、《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125号）；
- 5、《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980号）；
- 6、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 7、《城镇土地分等定级规程》（GB / T18507-2014）；

- 8、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
- 9、《矿产资源开采登记管理办法》(国务院 1998 年第 241 号令);
- 10、《探矿权采矿权转让管理办法》(国务院 1998 年第 242 号令);
- 11、《矿业权出让转让管理暂行规定》(国土资发[2000]309 号);
- 12、《矿业权评估管理办法(试行)》(国土资发[2008]174 号);
- 13、《地热资源地质勘查规范》(GB/T11615-2010);
- 14、《天然矿泉水地质勘探规范》(GB/T 13727-92);
- 15、《矿业权评估技术基本准则(CMVS00001-2008)》;
- 16、《矿业权评估程序规范(CMVS11000-2008)》;
- 17、《收益途径评估方法规范(CMVS12100-2008)》;
- 18、《矿业权评估参数确定指导意见(CMVS30800-2008)》;
- 19、《矿业权评估利用矿产资源储量指导意见(CMVS30300-2010)》;
- 20、《矿业权评估利用地质勘查文件指导意见(CMVS30400-2010)》;
- 21、其他参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

根据本次资产评估的目的、资产业务性质、可获得资料的情况等,分别对开发成本以账面列示,对房屋建筑物采用重置成本法进行评估,对土地采用基准地价法和成本逼近法、对矿业权采用折现现金流量法进行评估。

(二) 评估方法介绍

1、存货-开发成本

在产品(开发成本)主要是雅安温泉于 2000—2001 年代政府对周公山温泉开发区土地一级整理进行基础设施建设中已支付的历史开发成

本，项目内容包括温泉管道、拦河坝、排污工程、环境工程、道路工程、桥涵工程、生活服务配套工程、变配电工程等工程款，已经资本化的利息支出以及工程前期费用等的费用结转后的余额。

产权持有人因办公场所搬迁，部分工程资料缺失，本次评估对开发成本以账面值列示。

2、固定资产评估——房屋建筑物

根据委估房屋建筑物类的情况，对房屋建筑物采用重置成本法进行评估。

重置成本法是根据建筑物的工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

评估值=重置全价×成新率

非案例房屋建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估值。

(1)重置全价

重置全价=建安工程造价+工程建设其它费用+资金成本

① 建安工程造价的确定

依据委估建筑物的工程量，套用《四川省建设工程工程量清单计价定额》2015，人工费调整、材料差依据《四川省工程造价信息》（2018年第9期）计算确定建筑建安工程造价。

② 前期及其他费用的确定

房屋建筑物工程建设其他费用包括：建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费等，依据现行国家及当地规费的相关文件的确定。

③ 资金成本的确定

资金成本的计算基础为建筑安装工程费、工程建设其他费用，根据

资金投入合理建设工期和贷款利率计算确定，贷款利息按基准日中国人民银行规定利率标准计算，合理工期参考国家相关工期定额考虑，资金投入按工程项目整体投资、均匀投入考虑：

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程造价 (含税价)} + \text{前期及其他费用 (含税价)}) \\ \times \text{合理工期} \times \text{贷款利率} \times 50\%$$

(2)成新率

在本次评估过程中，按照建筑物的设计寿命、现场勘察情况预计建筑物尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

3、无形资产——土地使用权

根据评估中的实际情况，本次评估中对土地选用基准地价系数修正法和成本逼近法进行评估，考虑土地的商业性用途，最终采用基准地价修正系数法作为评估结果。

(1) 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对各城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。

基本公式为：

$$V = V_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j$$

式中：V：土地价格

V_{1b} ：某一用途土地在某一土地级上的基准地价

$\sum K_i$ ：宗地地价修正系数

K_j ：估价期日、容积率、土地使用年期等其它修正系数

(2) 成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项税费之和为主要依据，再

加上一定的利润、利息、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

4、无形资产——矿业权

委托评估的矿山为大型生产热矿泉水井，已完成相关勘查、设计和建设工作，预期收益和风险可以预测并以货币计量、预期收益年限可以预测。故根据《中国矿业权评估准则》，本次评估采用折现现金流量法进行评估。其计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n (CI - CO)_t \cdot \frac{1}{(1+i)^t}$$

式中： P ——矿业权评估价值；

CI ——年现金流入量；

CO ——年现金流出量；

i ——折现率；

t ——年序号；

n ——评估计算年限。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

(一) 评估准备阶段

1、2018年11月下旬，委托方召集本项目各中介协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2018

年11月下旬，评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2018年11月23日及11月25日。主要工作如下：

1、听取委托方及产权持有人有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、资产技术状态等情况。

2、对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据资产清查评估申报明细表，对资产进行了全面清查核实。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6、对企业提供的权属资料进行查验。

7、对评估范围内的资产，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

2018年11月26日至2018年11月30日对各类资产评估审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

本阶段的工作时间为2018年12月1日至2018年12月7日。

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、资产持续使用假设

资产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。

（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、本次评估假设委托人及产权持有人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

4、评估范围仅以委托人及产权持有人提供的评估申报表为准，未

考虑委托人及产权持有人提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

5、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

（一）评估结论

采用重置成本法对房屋建筑物进行评估，采用基准地价修正系数法和成本法对四川雅安温泉旅游开发股份有限公司的土地进行评估，采用折现现金流量法对矿业权进行评估，得出的评估基准日2018年9月30日的评估结论如下：

资产账面价值 12,416.00 万元，评估值 13,000.18 万元，评估增值 584.18 万元，增值率 4.71%。

详见下表。

资产评估结果汇总表

产权持有人：四川雅安温泉旅游开发股份有限公司 评估基准日：2018年9月30日 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%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
存货-开发成本	1	10,756.73	10,756.73	-	-
固定资产-房屋建筑物	2	316.33	832.21	515.88	163.09
无形资产-土地使用权	3	19.61	588.74	569.13	2,902.67
无形资产-矿业权	4	1,323.33	822.50	-500.83	-37.85
资产总计	5	12,416.00	13,000.18	584.18	4.71

评估结论详细情况见评估明细表。

（二）评估结果分析

四川雅安温泉旅游开发股份有限公司申报范围内的资产评估值 13,000.18 万元，评估增值 584.18 万元，增值率 4.71%。为房屋、土地使用权评估增值及矿业权评估减值共同引起。

房屋评估增值的主要原因是房屋建成时间较早，基准日人工、机

械、材料费上涨以及将矿业权中的温泉井纳入构筑物进行评估综合所致。

土地使用权评估增值的主要原因是企业取得土地时间较早，由于雅安市 2017 年执行新的基准地价，土地取得成本逐年上升，上述原因综合导致土地评估增值。

矿业权评估减值的主要原因是将其中的温泉井纳入构筑物进行评估所致。

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵事项

1、本次评估房屋建筑物，有 2 项未办理房屋产权证，明细如下表：

未办理房所有权证明细表

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积（m ² ）
1	接待用房	砖混	2002-01	108.00
2	锅炉及洗衣房	砖混	2002-01	24.50
合计				132.50

本次评估未考虑将来发生办证费用、以及后期证载面积可能与本次评估申报面积存在差异对评估结果的影响。

2、本次评估范围内的采矿权为从探矿权变更而来，采矿权在办理时和延续时，均未缴纳价款。原探矿权为受让取得，四川雅安温泉旅游开发股份有限公司已无法提供原探矿权的有偿处置相关资料。

本次评估未考虑可能存在的需要补缴的矿业权出让收益对评估结果的影响。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）重大期后事项

本项目在评估基准日后，出具本报告之前无其他的重大期后事项。

（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，依赖于委托人及产权持有人提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及产权持有人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。

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为对评估对象可实现价格的保证。

3、评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物外貌，未进行任何结构和材质测试。

4、本次评估范围及采用的由产权持有人提供的数据、报表及有关资料，委托方及产权持有人对其提供资料的真实性、完整性负责。

5、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有人提供，委托人及产权持有人对其真实性、合法性承担法律责任。

6、开发成本形成的背景有及评估说明

（1）四川雅安温泉旅游开发股份有限公司与雅安市雨城区政府自2000年9月起先后签署了《关于建立雅安市自然生态温泉旅游开发区招商开发建设用地及有关事项的协议》及两份《关于<建立雅安市自然生态温泉旅游开发区招商开发建设用地有关事项的协议>的补充协议》（以下简称“原开发协议”），约定四川雅安温泉旅游开发股份有限公司为雅安市雨城区政府周公山温泉开发区2000亩建设用地招商引资及投资基础设施建设，雅安市雨城区政府给予四川雅安温泉旅游开发股份有限公

司相应土地的收入分成作为投资及招商工作的补偿。

(2) 2011年5月10日，四川省国土资源厅、财政厅、监察厅和审计厅联合下发《关于进一步加强国有土地使用权出让收支管理的通知》(川国土资发〔2011〕36号)，明确“企业不得以任何方式参与土地出让收益分成，凡政府与企业签订的土地出让收益分成的相关协议、合同立即终止。政府及相关部门出台的涉及土地出让收益分成的相关文件立即废止。”基于上述通知，四川雅安温泉旅游开发股份有限公司与雅安市雨城区政府签订的上述协议因存在政策障碍无法执行，导致四川雅安温泉旅游开发股份有限公司形成了巨额基础设施建设投入尚未全部收回。

(3) 四川雅安温泉旅游开发股份有限公司因办公场所搬迁，部分工程资料缺失，本次评估对开发成本以账面值列示，请报告使用者关注。

7、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。

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人使用。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) 在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

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。本报告评估结果使用有效期一年，自评估基准日2018年9月30日起，至2019年9月29日止。超过一年，需重新进行评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一八年十二月七日。

(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司

资产评估师:

资产评估师:

二〇一八年十二月七日

报告附件目录

- 1、 经济行为文件（复印件）；
- 2、 委托人和产权持有人企业法人营业执照（复印件）；
- 3、 评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 4、 委托人及产权持有人承诺函；
- 5、 签字资产评估师承诺函；
- 6、 中联资产评估集团有限公司变更备案公告（北京市财政局，
2018-0002号）（复印件）；
- 7、 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 8、 签字资产评估师资格证书（复印件）。