

广安市峨凤岭旅游开发有限公司  
实物资产及土地使用权价值

# 评估报告

(初稿)

川新广资评报字(2024)第 036 号

四川新广资产评估事务所有限公司  
二〇二四年十二月十六日

# 资产评估报告书

## 目 录

资产评估师声明 .....	1
一、 委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者 .....	4
二、 评估目的 .....	6
三、 评估对象与评估范围 .....	6
四、 评估基准日 .....	6
五、 价值类型及其定义 .....	6
六、 评估依据 .....	5
七、 评估方法 .....	7
八、 评估程序实施过程和情况 .....	9
九、 评估假设 .....	12
十、 评估结论 .....	13
十一、 特别事项说明 .....	14
十二、 评估报告使用限制说明 .....	15
十三、 评估报告日 .....	15
资产评估报告附件 .....	16

## 资产评估师声明

### 我们郑重声明：

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循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清单由委托方、被评估单位申报；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；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。

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。

# 广安市峨凤岭旅游开发有限公司

## 实物资产及土地使用权价值

### 评估报告摘要

川新广资评报字(2024)第 036 号

#### 重要提示

以下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，应当认真阅读评估报告正文。本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解。

四川新广资产评估事务所有限公司接受广安市峨凤岭旅游开发有限公司管理人的委托，对广安市峨凤岭旅游开发有限公司（以下简称：贵公司）实物资产及土地使用权价值进行评估，对委估资产在评估基准日 2024 年 10 月 31 日所表现的市场价值和清算价值作出了公允反映，为委托方提供资产价值参考意见。

本次资产评估遵循国家及行业规定的公认原则。依据国家有关资产评估的法律法规及规范化要求，严格遵循资产评估独立性、客观性、科学性的工作原则及资产持续使用、替代性、公开市场等，强调评估程序的科学性，取价标准的公正性、资产状态确认的现时性。客观、公正、科学地反映评估对象在评估基准日之公允市价，维护国家及其他利益相关主体的合法权益。

本次评估采用资产价值基础法和清算价格法。

在评估过程中，本公司评估人员对贵公司申报评估的资产进行了详细的清查，对贵公司提供的法律文件与会计记录以及相关资料进行了验证审核，对贵公司提交的资产清单实施了实地查勘、市场调查与询证，以及其他有必要实施的资产评估程序。

在实施了上述资产评估程序和方法后，**贵公司实物资产及土地使用权价值在重整状态下评估价值 16,281,773.27 元；清算状态下评估价值 12,819,425.85 元。**

本评估报告中得出的评估结论仅供委托方为评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用。本评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方的许可，四川新广资产评估事务所有限公司不会向他人提供或公开。

# 广安市峨凤岭旅游开发有限公司 实物资产及土地使用权价值

## 评估报告

川新广资评报字(2024)第 036 号

四川新广资产评估事务所有限公司接受广安市峨凤岭旅游开发有限公司管理人的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，对贵公司实物资产及土地使用权价值在 2024 年 10 月 31 日的市场价值和清算价值分别进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

### 一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

1、委托方：广安市峨凤岭旅游开发有限公司管理人。

2、资产占有方：广安市峨凤岭旅游开发有限公司。

3、本次评估委托方、产权持有者以外的其他评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

### 二、评估目的

为委托方破产重整之经济行为提供资产价值参考依据。

### 三、评估对象与评估范围

广安市峨凤岭旅游开发有限公司所对应的全部实物资产和土地使用权进行评估。

### 四、评估基准日

1、本项目评估基准日为 2024 年 10 月 31 日。

2、评估基准日是结论成立的特定时日，本项目评估基准日是由委托方根据需要确定的，所选取评估基准日尽量避免了评估对象基准日后的重大调整事项，且与评估目的实现日接近。

## 五、价值类型及其定义

由于评估对象具有公开市场，结合本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值和清算价值。

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。

清算价值是指以评估对象处于被迫出售、快速变现或其他非正常市场条件为依据判断的资产价值估计数额。

## 六、评估依据

### 1、法律法规依据

- (1)、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (2)、《中华人民共和国土地管理法》；
- (3)、《中华人民共和国民法典》

### 2、准则依据

- (1)、《资产评估准则—基本准则》、《资产评估准则—评估报告》、《资产评估准则—企业价值》、《资产评估准则—不动产》、《资产评估准则—无形资产》、《资产评估准则—机械设备》；《资产评估准则—存货》。
- (2)、《资产评估价值类型指导意见》。

### 3、权属依据

(1)、房屋所有权证、土地使用权证、委估重要设备的购置合同、发票以及有关的会计凭证等；

(2)、资产占有方提供的文件、说明及其他相关资产的产权证明文件。

#### 4、取价依据

(1)、市场调查询价、现场勘察资料；

(2)、本次评估所收集的其他资产评估有关资料。

### 七、评估方法

根据国家有关法规及行业技术标准，遵循合法、客观、独立、公正的原则及其他一般公认的资产评估原则，我们对委托评估范围内的资产进行了必要的核查及技术鉴定，查阅了有关文件及技术资料，实施了我们认为必要的其他程序。在此基础上，根据企业和具体资产情况，采用资产价值基础法和清算价格法。

1、资产价值基础法指通过对目标企业的资产进行估价来评估其价值的方法，采用的方法包括账面价值法、市场价值法、成本法等。具体评估方法如下：

#### (1) 存货的评估

本次评估的存货主要为生物资产（林木资产），采用市场法进行评估。

市场比较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，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。

计算公式为： $P=ai \times t \times q \times g$

式中：P--评估价值

ai--可比价格

t--日期修正系数

q--区域修正系数

g--个别修正系数

## (2) 固定资产的评估

本次评估的固定资产主要是房屋、构筑物及设备。采用成本法确定评估值。

成本法系指在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要的全部成本，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，所得的差额作为委估资产的评估值的一种资产评估方法。在具体估算评估值时，先将各种陈旧性贬值用资产的成新率反映出来，然后用全部成本（重置全价）与成新率的乘积作为被评估资产的评估值。

成本法评估价值=重新购置全价×成新率

2、清算价格法是指以企业在停业或破产后，进行企业清算，出卖资产时可收回的快速变现的价格，来评定企业资产价值的方法。

## 八、评估程序实施过程和情况

根据评估程序通则、评估准则和国家有关评估规定，本次资产评估主要包括受理委托、现场调查及收集评估资料、评定估算、编制和提交正式资产评估意见书的全过程。

### (一)、受理委托

我公司接受委托，与委托方签订资产评估协议书，根据资产评估协议书的要求和评估项目的具体情况，制定资产评估实施方案，确定资产评估专业人员，并向委托方提出配合评估工作的其他事项。

## （二）、资产清查及收集资产评估相关资料

根据此次资产评估业务的具体情况，按照资产评估程序通则和其他相关规定的要求，资产评估人员通过询问、勘查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取资产评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状。

本机构评估人员在现场工作时，根据本次评估所采用技术要求，分工分专业在企业相关人员的配合下，对评估范围内的资产状况进行了清查和核实。其评估现场工作的主要步骤、内容和清查方法如下：

### 1.清查工作步骤及内容

#### （1）指导企业资产申报工作

根据资产评估的工作程序，本机构评估人员进驻企业后指导企业在资产自查的基础上，按照评估机构提供的“资产清查评估明细表”、“资产状况调查表”、“评估资料清单”及其填写要求，对纳入本次评估范围的各项资产逐一登记填报，同时准备评估所需的相关资料。

#### （2）审查评估的基础资料

评估人员在查阅有关会计记录、财务报表和反映评估对象状态、性能、经济技术指标、形成过程等相关历史信息资料的基础上，对企业提供的资产申报明细表等基础资料进行审查，使评估范围内的各项资产的填报不重不漏、数量及价值特征等历史状况信息在评估明细表中的相应栏目反映准确和完整。

#### （3）现场勘察数据核实

根据评估范围内的资产类型、分布、企业会计核算口径，对重要实物资产及土地使用权价值的状况进行现场勘察；同时，对实物资产及土地使用权价值的账面成本和价值构成进行查账核实。

#### （4）完善评估明细表

根据现场勘察和数据核实情况，结合会计师的审计结论，进一步完善资产评估申报明细表的填报内容。以保证各类资产申报的内容完整、数据可靠。

### （5）产权核实

产权核实主要是对评估范围内的土地使用权、房屋建筑物、大型设备、车辆权利状况的核实。对纳入评估范围尚未依法办理权属手续的房屋，评估人员查询了原因并核实了资产的来源及其他替代权属证明文件；对重大机器设备的权属，本次主要通过查阅购置合同、发票和付款凭证的方式进行了核实；对车辆的权属，主要通过查阅车辆行驶证的方式进行了核实。

### （6）收集评估资料

评估资料即为本次评估产权依据及各类资产的作价依据。产权依据采用由企业直接提供的方式进行收集；作价依据采用由企业提供资产形成的历史成本资料（如工程结算、购置合同等）和由评估人员查阅相关报价手册、上网查询、市场调查，以及从本机构评估信息库查询等方式相结合进行收集。评估人员对所收集的评估资料经归类整理并判断其合法有效性、完整性及其可靠程度后，作为本次评估的依据。

## 2. 对重大资产清查的方法

本次对主要房屋建筑物，重点核实了房屋的面积、查看了房屋建筑物的建筑特征如结构类型、内外装修和满足功能要求的设施配置、以及维护、使用和完好状况等；同时对重大房屋建筑物，查阅了相关的施工图纸和工程结算资料，对其建造成本的构成要素进行了查询了解；现场清查中填写了重大房屋建筑物的状况调查表，并对其进行了拍照和成新率的鉴定。

### （三）、评定估算

对收集的资产评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的资产评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步资产评估意见。

#### （四）、编制和提交资产评估意见书

对形成的初步资产评估意见进行分析、核对、调整，确定最终资产评估结论，撰写资产评估意见书；根据相关法律、法规、资产评估规则和资产评估机构内部质量控制制度，对资产评估意见书及评估程序执行情况进行必要的内部审核；按资产评估协议书的要求向委托方提交正式资产评估意见书。

### 九、评估假设

- 1、本次评估对象以本意见书所列明的特定评估目的为基本假设前提；
- 2、假设评估对象基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
- 3、假设评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其按现行用途继续使用或既定用途不变并持续使用；
- 4、假设评估对象不存在法律、法规规定禁止评估对象按本次评估目的使用的其他情形；
- 5、假设在评估对象基准日 2024 年 10 月 31 日的资产交易市场为公开、公平的均衡市场；
- 6、评估人员对评估对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况。对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，本意见书假设评估对象符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准；

7、假设委托方提供的评估资料 and 陈述的情况是真实、合法和完整的。本次评估是基于委托方提供资料 and 陈述的真实性、合法性、完整性基础上进行；

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估意见结论一般会失效。

## 十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着依法、独立、客观、公正原则，通过必要要求的评估程序，对贵公司实物资产及土地使用权价值，在企业重整情况下采用资产价值基础法进行了评估，根据上述评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2024 年 10 月 31 日广安市峨凤岭旅游开发有限公司实物资产及土地使用权价值在重整状态下评估价值 16,281,773.27 元；清算状态下评估价值 12,819,425.85 元。《评估结论详细情况见后附表》

## 十一、特别事项说明

本报告所载评估结果仅反映评估对象在本次评估目的下，根据相关经济原则确定的清算价值。评估过程中本公司发现下列事项可能影响评估结论，但在目前情况下本公司无法估计其对评估结果的影响程度。

（一）本报告所载评估结果在很大程度上依赖贵公司所提供的资料。

（二）本次评估未考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格对评估值的影响。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他不可抗力对资产价值的影响。

（三）本评估结论仅提供市场价值参考，不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（四）本次评估未考虑资产占有方此次提供的评估申报表以外可能存在的资产。

(五) 对被评估资产和可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项, 在本公司已实施的评估过程中依本公司资产评估师的专业经验一般不能获悉的情况, 其对本次评估结论的影响, 本公司及资产评估师不承担相关责任。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告使用者应按有关法律、法规, 以及资产评估委托书的要求正确、恰当地使用本评估报告, 任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失, 将由报告使用者自行承担责任。

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

(三) 本评估报告的使用有效期为自评估基准日起一年内有效, 即至2025年10月30日止, 此评估结论失效。如果资产状况、市场状况与评估基准日的相关状况相比发生重大变化, 委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

## 十三、评估报告日

本评估报告日为: 二〇二四年十二月十六日

资产评估师:

四川新广资产评估事务所有限公司

资产评估师:

二〇二四年十二月十六日

## 资产评估报告附件

- 一、评估结果汇总表
- 二、评估明细表
- 三、评估机构营业执照复印件
- 四、资产评估机构备案公告复印件
- 五、资产评估师资格证书复印件