

表 1

# 企业资产评估项目公示表

资产占有单位（产权持有单位）名称（公章）：金额单位：人民币万元

经济行为批准文件	洪湖旅游投资集团有限公司党委会会议纪要 2021 年第 11 期	
委托方名称	洪湖旅游投资集团有限公司	
评估目的	确定被评估单位湖北半岛温泉旅游开发有限公司于 2021 年 09 月 30 日股东全部权益价值，为洪湖旅游投资集团有限公司拟股权收购提供价值参考。	
评估对象	湖北半岛温泉旅游开发有限公司 2021 年 09 月 30 日股东全部权益价值	
评估范围	评估范围是湖北半岛温泉旅游开发有限公司申报的 2021 年 09 月 30 日经审计的合并报表下全部资产和负债。	
评估基准日及报告有效期	本次评估报告以 2021 年 9 月 30 日为基准日，本报告结论使用有效期为一年，即自 2021 年 09 月 30 日至 2022 年 9 月 29 日期间使用有效。	
价值类型	市场价值	
评估方法	资产基础法	
选聘评估机构方式	询比价	
评估机构	资产评估师	资产评估师资质
湖北衡平资产评估有限公司	朱焱山	42000057
	李必贵	42040072
评估程序履行情况	<p>本次评估程序按如下步骤实施：1. 明确资产评估业务基本事项；2. 订立资产评估委托合同；3. 编制资产评估计划；4. 进行评估现场调查；5. 收集整理评估资料；6. 评定估算形成结论；7. 编制出具评估报告；</p>	
评估报告摘要	<p>湖北衡平资产评估有限公司接受洪湖旅游投资集团有限公司的委托，按照法律、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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对洪湖旅游投资集团有限公司拟股权收购所涉及的湖北半岛温泉旅游开发有限公司股东全部权益在 2021 年 09 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：</p> <p>一、评估目的：根据本次经济行为，本次评估目的是确定被评估单位湖北半岛温泉旅游开发有限公司于 2021 年 09 月 30</p>	

	<p>日股东全部权益价值，为洪湖旅游投资集团有限公司拟股权收购之经济行为提供价值参考。</p> <p>二、评估对象和评估范围：本次评估对象为湖北半岛温泉旅游开发有限公司 2021 年 09 月 30 日股东全部权益价值，评估范围为湖北半岛温泉旅游开发有限公司 2021 年 09 月 30 日经审计的合并报表下全部资产及负债。</p> <p>具体范围为被评估单位提供的“各类资产及负债评估申报明细表”上所列内容。</p> <p>三、价值类型：市场价值。</p> <p>四、评估基准日：2021 年 09 月 30 日。</p> <p>五、评估方法：资产基础法。</p> <p>六、评估结论：在评估过程中，我们对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料进行了审核；对委托评估资产进行了实地勘察、核对；对公开市场的价格资料进行了收集、整理、对比、分析，我们已经完成了资产评估必要实施的工作程序。</p> <p>采用资产基础法对被评估单位的全部资产和负债进行评估得出的评估基准日 2021 年 09 月 30 日的评估结论如下： 湖北半岛温泉旅游开发有限公司评估基准日申报的账面总资产为 27,564.34 万元，负债为 46,937.96 万元，净资产为-19,373.63 万元，采用资产基础法评估后的总资产为 49,000.10 万元，增值 21,435.77 万元，增值率 77.77%；总负债评估值为 46,779.10 万元，减值 158.86 万元，减值率 0.34%；股东全部权益价值评估值为 2,221.00 万元，增值 21,594.63 万元，增值率 111.46%。</p>
<p>评估特别事项说明</p>	<p><b>（一）重大期后事项</b></p> <p>1. 若评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。</p> <p>2. 本次评估中，由被评估单位提供的有关资料是编制本报告的基础。委托人、被评估单位管理层对其提供的相关数据和资料的真实性、合理性和完整性和可实现性负责。</p> <p>3. 本次评估结果未考虑控股权溢价、少数股权折价和股权流动性的影响，特此说明，提请报告使用人注意。</p> <p><b>（二）其他需要说明的事项</b></p> <p>1. 评估结论根据上述原则、依据、方法、假设、程序而得出，只有在上述原则、依据、假设前提存在的条件下成立。</p>

2. 委托人及被评估单位提供的资料是编制本报告的基础，委托人及被评估单位对各自提供资料的真实性、准确性、合法性和完整性负责并承担相应责任。

3. 评估师及评估机构对本评估报告所述目的下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状况予以必要的关注，但不对评估对象法律权属做任何形式的保证，本评估报告的结论仅为本次评估目的服务，不能作为确认产权的依据。

4. 对企业存在其他的可能影响资产评估结论的其他瑕疵事项，在企业委托时未做特殊说明而评估人员已履行评估程序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。

5. 对企业存在其他的可能影响资产评估结论的其他瑕疵事项，在企业委托时未做特殊说明而评估人员已履行评估程序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。

6. 本次评估，纳入本次评估范围内房屋建筑物中员工宿舍 5,467.02 m<sup>2</sup>和木汤屋 1,870.50 m<sup>2</sup>尚未办理《不动产权证书》，被评估单位对上述房屋建筑物已出具产权声明，提请报告使用人予以关注。

7. 本次评估中，2017年7月25日，半岛温泉公司以位于洪湖市乌林镇黄蓬山的土地 335,455.30 m<sup>2</sup>（洪湖国用（2013）第 1455 号）和位于洪湖市乌林镇黄蓬山的 7 幢房产（房产证编号分别为洪湖市房权证乌林字第 CDJ201300099 号、洪湖市房权证乌林字第 CDJ201300100 号、洪湖市房权证乌林字第 CDJ201300101 号、洪湖市房权证乌林字第 CDJ201300102、洪湖市房权证乌林字第 CDJ201300103 号、洪湖市房权证乌林字第 CDJ201300104、洪湖市房权证乌林字第 CDJ201300105 号）设置抵押权，与中国工商银行股份有限公司洪湖支行签订《最高额抵押合同》（0181300014-2017 年洪湖（抵）字 003 号），最高抵押额度为 150,000,000.00 元，抵押期间为 2017 年 7 月 25 日至 2032 年 12 月 30 日止，截至评估基准日以上资产尚未解押，已提借款 7600 万，抵押贷款余额 7400 万，提请报告使用人予以关注。

8. 本次评估中，2015 年 12 月 25 日，湖北半岛温泉旅游开发有限公司对外投资成立子公司湖北金汤地热有限公司，公司类型：其他有限责任公司；统一社会信用代码：91421083MA488B1X1Y；住所：湖北省洪湖市乌林镇黄蓬山，3 幢；法定代表人：周长咏；营业期限：2015-12-25 至 2065-12-24；经营范围：地热资源开发、销售。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经

	<p>管) 注册资本 10400 万, 半岛温泉公司以实物(采矿权) 作价出资 10381.69 万元, 持股比例 99.82%, 截止至评估基准日, 采矿许可证权利人尚未变更登记, 湖北金汤地热有限公司未发生经营活动, 故本次评估采用被评估单位申报的湖北半岛温泉旅游开发有限公司合并报表下的全部资产和负债作为本次评估申报数据, 提请报告使用人注意。</p> <p>9. 本次评估中, 经向企业核实, 部分电子设备采购时, 供应商开具的普通发票, 故部分电子设备账面价为含税价。</p> <p>10. 本次评估价值均为不含税价, 提请报告使用人注意。</p> <p>11. 本次评估中, 存在历史期非货币资产出资未经资产评估情况, 若存在出资不实, 评估结论应根据实际股权比例进行相应调整, 提请报告使用人注意。</p> <p>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。</p>
<p>评估资料查阅方式</p>	<p>由于评估报告涉及企业秘密, 若对本次评估内容有异议者可与洪湖旅游投资集团有限公司联系, 查询评估报告内容。</p> <p>查询评估资料的人员要做好保密工作, 不得泄露评估内容, 否则, 造成企业损失将追究法律责任。</p>
<p>反馈意见收集及处理方式</p>	<p>(一) 在收到评估反馈意见后, 对于合理的意见我公司将及时反馈给评估公司, 由评估公司参照相关评估规定进行调整, 并将处理结果进行公示。公司反馈意见收集</p> <p>在公示期内若对此评估报告有任何异议, 可通过以下联系方式反馈意见:</p> <p>联系地址: 湖北省洪湖市洪林大道圆梦城营销中心二楼  联系人: 王海波  联系电话: 18871680196 邮箱: 215862657@qq.com</p> <p>(二) 处理方式</p> <p>在收到评估反馈意见后, 对于合理的意见我公司将及时反馈给评估公司, 由评估公司参照相关评估规定进行调整, 并将处理结果进行公示。</p>

**资产占有单位(产权持有单位)**

产权管理部门电话: 18986717089, 联系人: 徐毅

工会电话: 18986717112, 联系人: 刘新兵

纪检监察机构(或相关部门)电话: 18986717068, 联系人: 余芬

备案管理部门电话: 18986717112, 联系人: 刘新兵



表 3

## 长期投资评估结果公示表

资产占有单位（产权持有单位）名称（公章）：金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例	账面价值	调整后账面值	评估价值
	无					
合计						

资产评估机构： (公章) 资产评估师： (签章)

资产占有单位（产权持有单位）  
 产权管理部门电话： 18986717089 ， 联系人： 徐毅  
 工会电话： 18986717112 ， 联系人： 刘新兵  
 纪检监察机构（或相关部门）电话： 18986717068 ， 联系人： 余芬  
 备案管理部门电话： 18986717112 ， 联系人： 刘新兵



表 5

## 房屋建筑物评估结果公示表

资产占有单位（产权持有单位）名称（公章）： 金额单位：人民币万元

序号	建筑物名称	建成年月	建筑面 积 ((m <sup>2</sup> ))	账面价值		评估价值	
				原值	净值	原值	净值
01	酒店主体工程	2010年12月	33,139.32	15,454.12	12,176.7 5	19,641.18	15,386.68
02	温泉馆	2011年1月	3,823.66	2,400.46	1,891.01	2,977.35	2,484.51
03	别墅	2012年12月	2,181.12	956.38	736.46	922.66	750.02
04	员工宿舍	2011年1月	4,549.52	672.62	529.83	825.60	692.14
05	员工宿舍（林 场旧房改造）	2010年1月	917.50	25.90	18.57	144.34	113.45
06	木汤屋	2013年12月	1,870.50	1,408.77	1,163.98	1,674.94	786.44
07	蒙古包	2016年12月	79.50	1.86	1.62	2.24	1.07
合计			46,561.12	20,920.11	16,518.2 2	26,188.31	20,214.31

资产评估机构：

（公章）

资产评估师：（签章）

资产占有单位（产权持有单位）

产权管理部门电话： 18986717089 ， 联系人： 徐毅

工会电话： 18986717112 ， 联系人： 刘新兵

纪检监察机构（或相关部门）电话： 18986717068 ， 联系人： 余芬

备案管理部门电话： 18986717112 ， 联系人： 刘新兵



表 6

## 机器设备评估结果公示表

资产占有单位（产权持有单位）名称（公章）： 金额单位：人民币万元

设备类型	数量	账面价值		调整后账面值		评估价值	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值
污水处理系统	1 套	283.52	8.51	283.52	8.51	336.34	127.81
中央空调系统	1 套	23.76	0.71	23.76	0.71	28.19	14.10
电梯	1 套	912.23	27.37	912.23	27.37	1,082.19	205.62
供电系统	1 套	389.11	11.67	389.11	11.67	502.07	190.79
洗涤设备	1 套	2.80	0.08	2.80	0.08	3.32	0.63
厨房明档、抽排风烟、新风系统工程	1 套	14.00	0.42	14.00	0.42	16.61	3.16
锅炉	1 套	240.70	7.22	240.70	7.22	183.73	44.09
5P 风冷机组	1 台	103.89	8.16	103.89	8.16	110.22	37.47
发电机组	4 台	58.41	4.60	58.41	4.60	61.97	21.07
潜水泵	1 台	3.89	0.35	3.89	0.35	4.13	0.78
控制柜	1 台	26.26	2.37	26.26	2.37	27.86	9.47
5P 风冷机组	1 台	0.95	0.09	0.95	0.09	1.01	0.35
微耕机	1 台	1.05	0.13	1.05	0.13	1.11	0.41
热水泵机组	1 套	8.60	1.21	8.60	1.21	9.12	3.47
厨房明档、抽排风烟、新风系统工程后加设备一批	1 套	0.83	0.11	0.83	0.11	0.88	0.20
污水处理系统	1 套	60.00	9.04	60.00	9.04	63.65	33.74
机电设备	1 套	11.69	1.76	11.69	1.76	12.41	2.98
电梯	1 部	1.06	0.16	1.06	0.16	1.12	0.44
电梯	1 部	0.42	0.06	0.42	0.06	0.45	0.17
消防设备	1 套	25.79	3.89	25.79	3.89	27.36	6.57
消防设备	1 套	2.16	0.34	2.16	0.34	2.28	0.57
水泵一批	1	0.18	0.03	0.18	0.03	0.19	0.05
电器及影视设备	1 套	0.46	0.11	0.46	0.11	0.49	0.07
红外线夜视监控设备	1 套	52.59	12.79	52.59	12.79	55.62	17.80
监控设备	1 套	166.60	40.24	166.60	40.24	176.21	56.39

电斧牌配电柜	1套	20.00	5.26	20.00	5.26	21.32	7.25
地热供应系统	5500	10.00	5.72	10.00	5.72	10.61	4.03
地热供应系统	1套	8.25	4.75	8.25	4.75	8.75	3.41
地热供应系统	1套	826.32	477.77	826.32	477.77	874.01	340.86
高压电控柜制安工程	1套	6.00	4.30	6.00	4.30	6.37	1.53
潜水泵	1台	11.18	0.56	11.18	0.56	14.66	7.92
换热器	1台	0.97	0.41	0.97	0.41	1.03	0.75
电动葫芦	1台	0.16	0.07	0.16	0.07	0.17	0.12
抽水泵	1台	1.50	0.67	1.50	0.67	1.61	1.17
潜水电泵	1台	0.39	0.18	0.39	0.18	0.42	0.31
潜水电泵	1台	0.74	0.22	0.74	0.22	0.79	0.52
潜水泵	1台	0.13	0.04	0.13	0.04	0.14	0.09
潜水泵	1台	0.85	0.43	0.85	0.43	0.88	0.66
高温潜水电机泵	1台	2.19	1.30	2.19	1.30	2.25	1.78
气泵	1台	1.05	0.68	1.05	0.68	1.08	0.87
扒炉	1台	0.95	0.62	0.95	0.62	0.97	0.72
烧烤炉	1台	0.15	0.10	0.15	0.10	0.15	0.11
乒乓球台	1台	1.08	0.70	1.08	0.70	1.11	0.82
增压泵	1台	0.40	0.27	0.40	0.27	0.41	0.31
声控喷泉	1台	12.62	8.41	12.62	8.41	12.98	10.65
水泵	1台	0.45	0.37	0.45	0.37	0.46	0.41
水泵	2台	0.50	0.45	0.50	0.45	0.51	0.48
水泵	1台	0.39	0.36	0.39	0.36	0.26	0.24
割草机	1台	0.18	0.17	0.18	0.17	0.18	0.17
东风电动车	2辆	8.00	0.24	8.00	0.24	9.05	1.36
摩托车	1辆	0.39	0.01	0.39	0.01	0.46	0.07
东风电动车	2辆	8.20	0.25	8.20	0.25	8.70	1.39
电动车	1辆	0.28	0.01	0.28	0.01	0.29	0.08
电动三轮车	1辆	0.45	0.01	0.45	0.01	0.48	0.19
东风电瓶车	2辆	9.60	0.48	9.60	0.48	10.40	4.58
电动车	1辆	0.30	0.22	0.30	0.22	0.31	0.26
景区电瓶车	2辆	9.29	8.96	9.29	8.96	9.29	8.83
合计		3,333.91	665.39	3,333.91	665.39	3,708.65	1,180.12

资产评估机构：

(公章)

资产评估师： (签章)

资产占有单位 (产权持有单位)

产权管理部门电话： 18986717089 ， 联系人： 徐毅

工会电话： 18986717112 ， 联系人： 刘新兵

纪检监察机构 (或相关部门) 电话： 18986717068 ， 联系人： 余芬

备案管理部门电话： 18986717112 ， 联系人： 刘新兵



表 7

## 在建工程评估结果公示表

资产占有单位（产权持有单位）名称（公章）：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	开工日期	预计完工日期	概算金额	投入金额
1	采摘园门楼	2018年8月	2021年1月	无预算，待年底审计调整转固	13.27
2	采摘园土地平整	2019年3月	2021年5月	无预算，待年底审计调整转固	2.30
3	燃气管道	2019年12月	2021年10月	无预算，待年底审计调整转固	54.56

资产评估机构：

（公章）

资产评估师：（签章）

资产占有单位（产权持有单位）

产权管理部门电话：18986717089，联系人：徐毅

工会电话：18986717112，联系人：刘新兵

纪检监察机构（或相关部门）电话：18986717068，联系人：余芬

备案管理部门电话：18986717112，联系人：刘新兵

资产占有单位（产权持有单位）承诺：

- 1、已按照规定程序和内容进行了公示；
  - 2、公示异议情况已逐一落实，现无异议。
- 我们将承担以上承诺不实造成的后果及责任。

公章：

负责人签字：

年 月 日



表 8

## 企业资产评估项目公示反馈意见表

资产占有单位（产权持有单位）名称（公章）：金额单位：人民币万元

<b>公示时间</b>	2022 年 3 月 28 日至 2022 年 4 月 1 日
<b>公示方式</b>	<input type="checkbox"/> 内部信息系统 <input type="checkbox"/> 公共场所公告 <input type="checkbox"/> 书面文件 <input type="checkbox"/> 职代会或职工大会公布 <input type="checkbox"/> 其他
<b>公 示 内 容</b>	
<input type="checkbox"/> 资产评估的经济行为批准情况；	
<input type="checkbox"/> 评估目的、评估对象、评估范围、评估基准日及报告有效期、价值类型、评估方法、评估程序履行情况、评估结论及特别事项说明；	
<input type="checkbox"/> 评估机构选聘方式、评估机构、评估师姓名及资质；	
<input type="checkbox"/> 评估报告摘要、评估特别说明事项及期后重大事项；	
<input type="checkbox"/> 财务审计结果和资产评估结果及明细；	
<input type="checkbox"/> 评估资料查阅方式、公示反馈意见收集及处理方式。	
<b>主要反馈意见和落实情况：</b>	

<p>资产占有单位 (产权持有单位) 产权管理部门意见</p>	<p style="text-align: center;">无异议</p> <p style="text-align: right;">责任人签字:  年 月 日</p> 	
<p>资产占有单位 (产权持有单位) 工会意见</p>	<p>资产占有单位 (产权持有单位) 纪检监察机构意见</p>	
<p style="text-align: center;">无异议</p> <p style="text-align: right;">公章:  责任人签字:  年 月 日</p>	<p style="text-align: center;">无异议</p> <p style="text-align: right;">公章:  责任人签字:  年 月 日</p>	

评估机构意见

公章：

责任人签字：

年 月 日

**资产占有单位（产权持有单位）承诺：**

- 1、已按照规定程序和内容进行了公示；
  - 2、公示异议情况已逐一落实，现无异议。
- 我们将承担以上承诺不实造成的后果及责任。

公章：

负责人签字：

年 月 日

