

本报告依据中国资产评估准则编制

湘阴县文化旅游广电体育局拟实施“三资盘活”所持有并管
理的湘阴县国有文旅景区项目特许经营权

资产评估报告

天信评报字[2023]第 231116 号

(共一册, 第一册)

天信房地产土地资产评估有限公司

二〇二三年十一月十七日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4343180008202300177
合同编号:	天信评估(2023)第011号
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	天信评报字[2023]第231116号
报告名称:	湘阴县文化旅游广电体育局拟实施“三资盘活”所持有并管理的湘阴县国有文旅景区项目特许经营权资产评估报告
评估结论:	356,852,300.00元
评估报告日:	2023年11月17日
评估机构名称:	天信房地产土地资产评估有限公司
签名人员:	胡兰 (资产评估师) 会员编号: 43210036 李昆麟 (资产评估师) 会员编号: 43210079
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2023年11月17日

目 录

声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、 委托人、产权持有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 ...	5
二、 评估目的	5
三、 评估对象和评估范围	6
四、 价值类型	7
五、 评估基准日	7
六、 评估依据	8
七、 评估方法	10
八、 评估程序实施过程和情况	11
九、 评估假设	13
十、 评估结论	15
十一、 特别事项说明	15
十二、 资产评估报告使用限制说明	16
十三、 资产评估报告日	17
资产评估报告附件	18

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、本资产评估机构及其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。

三、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。

四、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资产评估报告的使用人。

五、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。

六、评估对象涉及的资产清单及企业经营预测资料由委托人、产权持有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。

七、资产评估师已对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，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。

八、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。

资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

九、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。

湘阴县文化旅游广电体育局拟实施“三资盘活”所持有并管理的 湘阴县国有文旅景区项目特许经营权 资产评估报告摘要

重要提示

本摘要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并合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

湘阴县文化旅游广电体育局：

天信房地产土地资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，采用收益法，对湘阴县国有文旅景区项目特许经营权在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：湘阴县文化旅游广电体育局拟实施“三资盘活”所涉及湘阴县国有文旅景区项目特许经营权的市场价值提供参考意见。

评估对象：湘阴县文化旅游广电体育局持有并管理的湘阴县国有文旅景区项目特许经营权。

评估范围：湘阴县国有文旅景区项目 30 年期特许经营权，经营期限为 2024 年 1 月至 2053 年 12 月。

评估基准日：2023 年 10 月 1 日。

价值类型：市场价值。

评估方法：收益法。

评估结论：此次评估采用收益法，得出如下评估结论：

在评估基准日 2023 年 10 月 1 日，湘阴县文化旅游广电体育局持有并管理的湘阴县国有文旅景区项目特许经营权的评估值为人民币 35,685.23 万元。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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并正确理解和使用评估结论,应当阅读资产评估报告正文。

湘阴县文化旅游广电体育局拟实施“三资盘活”持有并管理的湘阴县国有文旅景区项目特许经营权资产评估报告正文

湘阴县文化旅游广电体育局：

天信房地产土地资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用收益法，按照必要的评估程序，采用收益法，对湘阴县国有文旅景区项目特许经营权在 2023 年 10 月 1 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

（一）委托人暨产权持有单位简介

名称：湘阴县文化旅游广电体育局

统一社会信用代码：11430624006387138R

负责人：李卫

注册地址：湘阴县文星街道江东西路 1 号

（二）委托人与产权持有单位之间的关系

本次评估的委托人和产权持有单位均为湘阴县文化旅游广电体育局。

（三）资产评估报告委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

湘阴县文化旅游广电体育局拟实施“三资盘活”，需对其所拥有的湘阴县国有文旅景区项目特许经营权的市场价值进行评估，为以上经济行为提供参考意见。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

湘阴县文化旅游广电体育局持有并管理的湘阴县国有文旅景区项目特许经营权。

(二) 评估范围

湘阴县国有文旅景区项目 30 年期特许经营权，经营期限为 2024 年 1 月至 2053 年 12 月。

建设内容主要包括湘江湾旅游景区、湘江（湘阴段）游船观光线、斗米咀风景区、六塘镇低空休闲旅游度假区、岳州窑文化休闲街区内景点、旅游设施和公共设施等的新建及改造。

1、湘江湾旅游景区

建设主要内容包括江湖码头·烟火码头怀旧主题小镇、渔歌唱晚·魅力渔乡度假片区、稻梦空间·稻田休闲综合体、欢乐湾河·滨水风情度假区、旅游公共服务设施和配套基础及服务设施等。

2、湘江（湘阴段）游船观光线

建设主要内容包括码头一（斗米咀）、码头二（湘江湾）、观光游船、游客中心、公共厕所、垃圾中转站和游客超市等。

3、斗米咀风景区

建设主要内容交通连接工程、生态修复工程、露营基地、景观布置、公共服务设施和其他配套服务设施等。

4、六塘镇低空休闲旅游度假区

建设主要内容包括通航机场基础及道面工程、助航灯光工程、航管工程、气象工程、综合业务楼、辅助配套工程、总图工程、特种保障车辆、直升机和飞行训练模拟器等。

5、岳州窑文化休闲街区

建设主要内容包括游客集散中心、岳州窑文化美食街、岳州窑青瓷文化基地、瓷艺江湖趣玩街、小龙窑夜宴坊、江湖窑艺术文创园、三峰陶艺村、瓷茶居度假酒店、湛家湖码头公园和基础配套设施工程等。

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。

四、价值类型

根据评估目的，确定评估对象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。

选择价值类型的理由：

1、本次评估的目的是为委托方和产权持有方提供价格参考意见，与该评估目的之实现对应的经济行为是一个正常的市场经济行为，按市场价值交易一般较能为交易各方所接受；

2、本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响；

3、当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

本报告评估基准日是 2023 年 10 月 1 日。

资产评估师根据专业知识和经验，在与委托方进行充分沟通的基础上，主要考虑：

1、评估基准日尽可能与评估人员实际实施现场调查的日期接近，使评估人员能更好的把握评估对象所包含的资产于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的现时价值；

2、评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

本次评估中取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1. 湘阴县人民政府常务会议纪要第 24 次（湘阴县人民政府办公室 2023 年 9 月 6 日）；
2. 湘阴县人民政府关于同意《湘阴县国有文旅景区特许经营权实施方案》的批复（湘阴政函[2023]217 号）；
3. 湘阴县人民政府关于授予湘阴县国有文旅景区项目特许经营权的批复（湘阴政函[2023]203 号）。

(二)法律法规依据

1. 《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通过）；
2. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 97 号）；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；
5. 《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）；
6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号，国务院令第 709 号修订）；
7. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）；
8. 《关于印发〈国有资产评估管理办法实施细则〉的通知》（国资办发〔1992〕36 号）；
9. 《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）；
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. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权〔2009〕941 号）；

12. 《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）；

13. 《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号）、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》（财政部令第 76 号）；

14. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（国务院令第 691 号）；

15. 《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）；

16. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）；

17. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）。

18. 有关其他法律、法规、通知文件等。

（三）相关准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；

2. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35 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—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；

5. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；

6. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕37 号）；

7. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

8. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

9. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；

10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）。

（四）权属依据

1. 产权持有单位提供的资产评估申报明细表；

2. 资产的取得等有关的批准文件、法律文件及其他资料。

（五）取价依据

1. 中轩项目管理有限公司 2023 年 11 月出具的报告编号为 TXZX2023070026 《湘阴县国有文旅景区项目特许经营权可行性研究报告》；

2. 评估人员收集的其他相关估价信息资料；
3. 与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

1. 同花顺 ifind 金融数据库；
2. 天信房地产土地资产评估有限公司信息库。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

通常，特许经营权的成本与其价值之间没有直接的对应关系，且在市场上也难以找到可比案例，使得应用成本法和市场法评估特许经营权时客观条件上受限。相对而言，收益法更适合特许经营权的评估。

因此，本次采用收益法对特许经营权进行评估。

(二) 评估方法具体操作思路

我们以特许经营权预测期净现金流量为基础，并用折现率折现，计算特许经营权价值。其计算公式为：

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

其中：P——评估价值；

CI——年现金流入量；

CO——年现金流出量；

$(CI - CO)_t$ ——年净现金流量；

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

评估人员于2023年10月1日至2023年11月17日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

（二）前期准备

1. 拟定评估方案
2. 组建评估团队
3. 实施项目培训

（1）对产权持有单位人员培训

为使产权持有单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对产权持有单位相关人员进行培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

（2）对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

（三）现场调查

评估人员对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，对产权持有单位的经营管理状况等进行了必要的调查。

1. 资产核实

（1）指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报明细表”及其填写要

求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2) 初步审查和完善产权持有单位填报的资产评估申报明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查“资产评估申报明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报明细表”有无漏项等，同时反馈给产权持有单位对“资产评估申报明细表”进行完善。

(3) 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对资产进行了现场勘查，并针对资产性质及特点，采取了适用的勘查方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报明细表”，以做到：表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的产权证明文件资料进行查验。

2. 尽职调查

评估人员为了充分了解产权持有单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的调查。调查的主要内容如下：

(1) 产权持有单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2) 产权持有单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3) 产权持有单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4) 评估对象、产权持有单位以往的评估及交易情况；

(5) 影响产权持有单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6) 产权持有单位所在行业的发展状况与前景；

(7) 其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方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，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 一般假设

1. 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说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2. 公平交易假设，公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。公平交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

3. 持续经营假设，即假设产权持有单位以现有条件为基础、在资产、资源合理保证的条件下，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是持续不断地经营下去。

4. 假设评估基准日后，评估对象经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动；

5. 除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响评估对象经营的法律、法规外，假设预测期内与评估对象经营相关的法律、法规不发生重大变化；

6. 宏观经济相对平稳假设，即假设中国宏观经济政策不会发生重大变化，宏观经济一直能够平稳运行，不会出现大的波折；我们是在现实宏观经济环境下预测企业正常收入及运营成本，不考虑通货膨胀及国家对未来价格调整及运营成本的影响；资金的无风险报酬率保持为目前的水平；如果宏观经济环境发生重大变化，我们的评估结论将不成立。

7. 国家现行银行信贷利率、外汇汇率等无重大变化。

8. 国家目前的税收制度及行政收费规定无重大变化。

9. 假设评估基准日后不发生影响评估对象经营的不可抗拒、不可预见事件；

10. 假设预测期评估对象经营符合国家各项法律、法规，不违法；

11. 假设未来预测期评估对象经营相关当事人是负责的，且管理层有能力担当其责任，在预测期主要管理人员和技术人员基于评估基准日状况，不发生影响其经营变动的重大变更，管理团队稳定发展，管理制度不发生影响其经营的重大变动；

12. 假设委托人、产权持有单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

(二) 特殊假设

1. 本次评估以产权人拥有评估对象的合法产权为假设前提。

2. 假设评估基准日后经营权所处资产组的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对湘阴县国有文旅景区项目特许经营权在评估基准日的市场价值进行评估。根据以上评估工作，得出评估结论如下：

湘阴县国有文旅景区项目特许经营权的市场价值为人民币 35,685.23 万元。

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2023 年 10 月 1 日起至 2024 年 9 月 30 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如评估对象发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时，即使评估基准日至经济行为发生日不到一年，评估报告的结论已经不能反映评估对象经济行为实现日的价值，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时，应根据原评估方法对评估结论进行相应调整；

(2) 当评估结论依据的市场条件发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估对象价值；

(3) 评估基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在评估对象实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一) 本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

(二) 根据《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和其他相关当事人委托资产评估业务，应当依法提供资产评估对象法律权属等资料，

并保证其真实性、完整性、合法性；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对资产评估对象的权属提供任何保证，对资产评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师的执业范围关于评估程序受到限制的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响。

(三)本次评估结论采用中轩项目管理有限公司 2023 年 11 月出具的报告编号为 TXZX2023070026《湘阴县国有文旅景区项目特许经营权可行性研究报告》的基础数据作为本次评估测算的基础数据，如果可研报告数据发生变化，测算的基础数据也会相应变化，其评估结果也会发生改变。

(四)评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当评估对象生产经营依赖的经营环境发生重大变化，评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

(五)本次评估价值为税前净现金流量现值。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为：湘阴县文化旅游广电体育局和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2. 资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3. 资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5. 未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(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专业人员不承担责任。

(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和使用评估结论，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) 资产评估报告系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，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2023 年 11 月 17 日。

资产评估师：




资产评估师：




天信房地产土地资产评估有限公司

二〇二三年十一月十七日



资产评估报告附件

- 附件一、与评估目的相关的经济行为文件；
- 附件二、委托人暨产权持有单位统一社会信用代码证书复印件；
- 附件三、委托人暨产权持有单位的承诺函；
- 附件四、签名资产评估师的承诺函；
- 附件五、天信房地产土地资产评估有限公司资产评估资格证书复印件；
- 附件六、天信房地产土地资产评估有限公司营业执照副本复印件；
- 附件七、资产评估师职业资格证书登记卡复印件。



湘阴县人民政府

湘阴政函〔2023〕217号

湘阴县人民政府 关于同意《湘阴县国有文旅景区项目特许经营权实施方案》的批复

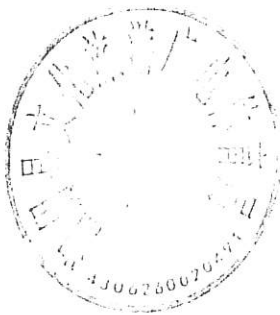
县文旅广体局：

你局呈报的《关于请求批复〈湘阴县国有文旅景区项目特许经营权实施方案〉的请示》（湘阴文旅广体〔2023〕14号）收悉。经研究，现批复如下：

一、根据县人民政府第24次常务会议相关议决，原则同意《湘阴县国有文旅景区项目特许经营权实施方案》，特许经营权出让年限为30年。

二、你单位要会同县财政局等部门严格依法依规依程序开展特许经营权项目实施的相关工作，加强监督管理，做好风险控制，维护社会资本合法权益，确保项目持续安全运行。

此复。



湘阴县人民政府常务会议纪要

第 24 次

湘阴县人民政府办公室

2023 年 9 月 6 日

8 月 21 日，县委副书记、县长刘世奇主持召开县人民政府第 24 次常务会议，传达学习有关会议和文件精神，开展以案促改警示教育，研究耕地安全利用、化债、项目专项债、国有资产归集、特许经营等相关工作，听取审计问题整改、政府系统巡视问题整改情况汇报，审议《关于进一步加强财会监督工作的实施意见》《湘阴县 2023 年早稻临时储备粮预收购计划》《洋沙湖集团两矿建设及运营方案》《全县林火阻隔系统、森林消防蓄水池、自然保护区森林消防队伍建设两年行动方案》。人大常委会副主任甘政，县政协副主席黄新凯应邀出席会议。县政府在家副县长出席会议。县政府办主任，县直相关部门单

— 1 —

湘阴县人民政府

湘阴政函〔2023〕203号

湘阴县人民政府 关于授予湘阴县国有文旅景区项目 特许经营权的批复

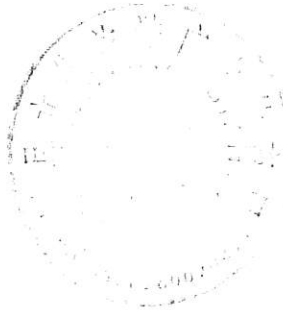
县文旅广体局：

你局呈报的《关于请求湘阴县国有文旅景区项目特许经营权授予我局作为实施机构的请示》（湘阴文旅广体〔2023〕10号）收悉。经研究，现批复如下：

一、原则同意授权你局作为实施机构，负责湘阴县国有文旅景区项目特许经营权有关实施工作。

二、你局要会同相关职能部门对项目进行充分论证，认真编制实施方案，依法依规依程序组织实施，确保我县国有文旅景区项目特许经营相关工作依法、规范、高效、科学。

此复。



统一社会信用代码证书

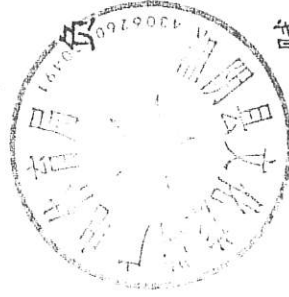
统一社会信用代码 11430624006387138R

机构名称 湘阴县文化旅游广电体育局

机构性质 机关

机构地址 湘阴县文星街道江西路1号

负责人 李卫



赋码机关



颁发日期 2022年08月19日

注：以上信息如发生变化，应到赋码机关更新信息，换领新证。因不及时更新造成二维码失效等信息错误，责任自负。

中央机构编制委员会办公室监制

委托方暨产权持有单位承诺函

天信房地产土地资产评估有限公司：

因湘阴县文化旅游广电体育局拟实施“三资盘活”事宜，需对该经济行为所涉及的湘阴县国有文旅景区项目特许经营权的市场价值进行评估，为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 一、 资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
- 二、 所提供的权属证明及其他资料真实、完整、合法；
- 三、 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 四、 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 五、 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 六、 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 七、 所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

湘阴县文化旅游广电体育局

湘阴县文化旅游广电体育局



2023年10月20日

资产评估师承诺函

湘阴县文化旅游广电体育局：

受贵单位的委托，我们对湘阴县国有文旅景区项目 30 年期特许经营权，经营期限为 2024 年 1 月至 2053 年 12 月于评估基准日 2023 年 10 月 1 日的市场价值进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格；
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：

胡兰
资产评估师
43210036

资产评估师：

李昆麟
资产评估师
43210079



天信房地产土地资产评估有限公司

2023 年 11 月 17 日

湖南省财政厅

变更备案公告

湘财资备案〔2023〕48号

天信房地产土地资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定予以备案。变更备案的相关信息如下：

注册资本由5000万元变更为1000万元。

相关信息将录入资产评估备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

湖南省财政厅

2023年9月5日

行政审批专用章



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：胡兰

性别：女

登记编号：43210036

单位名称：天信房地产土地资产评估有限公司



初次执业登记日期：2021-01-20

年检信息：通过（2023-05-05）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

胡兰

本人印鉴：



打印日期：2023-07-31



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡 (评估机构人员)

姓名：李昆麟

性别：女

登记编号：43210079

单位名称：天信房地产土地资产评估有限公司



初次执业登记日期：2021-04-16

年检信息：通过（2023-05-05）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

李昆麟

本人印鉴：



打印日期：2023-05-11



无形资产—其他无形资产评估明细表

评估基准日：2023年10月1日

表4-12-3

产权持有单位：湘阴县文化旅游广电体育局

金额单位：人民币万元

序号	无形资产名称和内容	无形资产类型	特许经营期限	评估价值	备注
1	湘阴县文化旅游广电体育局持有并管理的湘阴县国有文旅景区项目特许经营权	经营权	2024年1月至2053年12月	35,685.23	
	无形-其他合计			35,685.23	
	减：无形-其他减值准备			-	
	无形-其他净额			35,685.23	

填表单位：湘阴县文化旅游广电体育局

填表日期：2023年10月30日

评估人员：胡兰、李昆麟

