



北京亚超资产评估有限公司

Beijing YaChao Appraisal Co Ltd.

丽江玉龙旅游股份有限公司拟收购香港九益国际公
司持有的丽江云杉坪旅游索道有限公司 25%
股东权益项目
评估报告

评估报告编号：北京亚超评报字 P2016-A042 号

报告提交日期：二〇一六年二月二十九日

总公司地址：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 2201—22006 邮编：100036
电话：(010)51716866 传真：(010)51716800
云南分公司地址：云南省昆明市白塔路 131 号汇都国际 6 层 邮编：650011
电话：(0871) 63140132 、 63131176 传真：(0871) 63184386

丽江玉龙旅游股份有限公司拟收购香港九益国际公司持有的丽江
云杉坪旅游索道有限公司 25% 股东权益项目
评估报告目录

评估报告声明	1
评估报告摘要	2
资产评估报告	6
一、绪言	6
二、委托方、被评估企业和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况	6
三、评估目的	10
四、评估对象及评估范围	10
五、价值类型及其定义	13
六、评估基准日	13
七、评估依据	13
八、评估方法	16
九、评估程序实施过程和情况	22
十、评估假设	24
十一、评估结论	25
十二、特别事项说明	27
十三、评估报告使用限制说明	28
十四、评估报告日	29
资产评估报告附件	31
一、有关经济行为文件；	
二、基准日财务报表；	
三、委托方、被评估企业营业执照复印件；	
四、评估对象涉及的主要权属证明文件复印件；	
五、委托方、被评估企业的承诺函；	
六、资产评估人员和评估机构的承诺函；	
七、资产评估机构资格证书复印件；	
八、评估机构营业执照复印件；	
九、签字注册评估师资格证书复印件；	
十、资产评估业务约定书复印件；	
十一、评估明细表；	
十二、其他重要文件	

丽江玉龙旅游股份有限公司拟收购香港九益国际公司持有的丽江云杉坪旅游索道有限公司25%股东权益项目

评估报告声明

本评估报告是本公司接受丽江玉龙旅游股份有限公司的委托,注册资产评估师根据资产评估准则的要求,在履行必要评估程序后,对评估对象在评估基准日特定目的下的价值发表的,由本公司出具的书面专业意见。对本评估报告声明如下:

一、我们在执行本评估业务中,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、负债清单由委托方、被评估单位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;我们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。

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。

六、我们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。评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。评估报告使用者应当关注评估报告的使用限制说明。



丽江玉龙旅游股份有限公司拟收购香港九益国际公司持有的丽

江云杉坪旅游索道有限公司25%股东权益项目

评估报告摘要

重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告书正文，欲了解评估项目的详细情况，合理理解和使用本评估报告，应当阅读资产评估报告书全文。

北京亚超资产评估有限公司接受丽江玉龙旅游股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则的要求，本着独立、客观和公正的原则，按照公认的资产评估方法，执行必要的评估程序，对丽江玉龙旅游股份有限公司股权拟收购香港九益国际公司持有的丽江云杉坪旅游索道有限公司 25%股东权益行为涉及的丽江云杉坪旅游索道有限公司股东部分权益价值在 2015 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。

一、评估目的：

本次评估的目的是：丽江玉龙旅游股份有限公司拟收购香港九益国际公司持有的丽江云杉坪旅游索道有限公司 25%股东权益事宜委托北京亚超资产评估有限公司对丽江云杉坪旅游索道有限公司部分股东权益价值进行评估，为委托方提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：

本次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。

（一）评估对象和评估范围

1、评估对象

丽江云杉坪旅游索道有限公司股东部分权益价值。

2、评估范围

评估范围是评估基准日丽江云杉坪旅游索道有限公司全部资产、负债，具体

以丽江云杉坪索道提供的《评估有关事项说明》以及评估申报明细表为准。截止本次评估基准日 2015 年 12 月 31 日，丽江云杉坪索道资产总额 9,653.44 万元，负债合计 1,622.35 万元，净资产（所有者权益）账面值 8,031.09 万元。

针对本次评估目的，中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）云南亚太分所对丽江云杉坪索道评估基准日会计报表进行了审计，并出具了无保留意见的审计报告。本次评估工作在审计的基础上进行。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2015 年 12 月 31 日。

五、评估方法：资产基础法、收益法。

六、评估结论：

（一）丽江云杉坪索道股东部分权益采用资产基础法评估结论

丽江云杉坪索道在评估基准日 2015 年 12 月 31 日持续经营的前提下，本次纳入评估范围的总资产账面值 9,653.44 万元，负债合计 1,622.35 万元，净资产（所有者权益）账面值 8,031.09 万元。

本次采用资产基础法评估的结果是：总资产评估价值 10,158.20 万元，总负债评估价值 1,622.35 万元，净资产（所有者权益）评估价值 8,535.85 万元；净资产（所有者权益）评估变动额为 504.76 万元，变动率 6.29%。评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	7,814.58	7,814.58	-	-
2	非流动资产	1,838.85	2,343.62	504.77	27.45
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	-	-	-	-
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	1,685.76	1,842.89	157.13	9.32
9	在建工程	90.25	90.25	-	-
10	工程物资	-	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-



14	无形资产	10.48	358.11	347.63	3,317.08
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	51.10	51.10	-	-
18	递延所得税资产	1.27	1.27	-	-
19	其他非流动资产	-	-	-	-
20	资产总计	9,653.44	10,158.20	504.76	5.23
21	流动负债	1,622.35	1,622.35	-	-
22	非流动负债	-	-	-	-
23	负债合计	1,622.35	1,622.35	-	-
24	净资产（所有者权益）	8,031.09	8,535.85	504.76	6.29

（二）丽江云杉坪索道股东全部权益采用收益法评估结论

丽江云杉坪索道在评估基准日 2015 年 12 月 31 日持续经营的前提下，本次纳入评估范围的总资产账面值 9,653.44 万元，负债合计 1,622.35 万元，净资产（所有者权益）账面值 8,031.09 万元。采用收益法评估的丽江云杉坪索道全部权益价值为 34,826.44 万元，净资产（所有者权益）评估变动额为 26,795.35 万元，变动 333.65%。

（三）评估结果分析

资产基础法评估结果与收益法评估结果有较大差异。资产基础法是从资产重置成本的角度出发，对企业资产负债表上所有单项资产和负债，用市场价值代替历史成本；收益法是从未来收益的角度出发，以经风险折现后的未来收益的现值和作为评估价值，反映的是资产的未来盈利能力，即假设被评估企业在目前的经营范围和经营规模不变的情况下，其未来的盈利能力。

丽江云杉坪索道主营业务是云杉坪索道，其利润主要来自于索道售票收入，依靠丽江大雪山的旅游资源景观，使云杉坪索道拥有常年稳定的旅客接待量，因此，其收益价值较高，收益法计算的结果综合反映了云杉坪索道收益价值，包含了资产基础法未能反映的独占资源景观价值以及隐含的特许经营权的价值，因此，我们选择收益法评估结果做为最终评估结果。

丽江云杉坪索道股东全部权益评估价值为 34,826.44 万元，净资产（所有者权益）评估变动额为 26,290.59 万元，变动 308.00%。

香港九益国际公司持有的丽江云杉坪索道 25% 股东权益评估价值为 8,706.61 万元。

（四）丽江云杉坪索道股东全部权益评估结论

根据评估目的，丽江云杉坪索道股东全部权益价值为34,826.44万元（大写：叁亿肆仟捌佰贰拾陆万肆仟肆佰元正）；净资产（所有者权益）评估变动额为26,795.35万元，变动333.65%。。

香港九益国际公司持有的丽江云杉坪索道25%股东权益评估价值为8,706.61万元。（大写：捌仟柒佰零陆万陆仟壹佰元正）。

八、可能对评估结论产生影响的特别事项

1、通过核查，我们未发现云杉坪旅游索道与当地政府或相关部门签订任何旅游景区特许经营合同。本次评估根据企业现状条件对未来经营情况进行预测，评估结论是在未考虑景区特许经营成本，未考虑新增索道对其旅客接待量的影响的前提下做出的。

2、企业部分房屋建筑物尚未办理房屋产权证，该部分房屋面积是根据竣工结算资料结合现场勘查综合确定的房屋面积，企业已对该部分房产出具申明证明其权属，若于评估基准日后对该部分房屋建筑物办理房屋产权证，建筑面积应以证载面积为准，并调整相应的评估值。

九、评估结论有效期：自评估基准日起一年内有效，即自2015年12月31日至2016年12月30日。

十、评估报告日期：二〇一六年三月三日。

本评估结论系对评估基准日资产公允价值的反映。评估结论系根据本报告书所述依据、前提、方法、程序得出。评估结果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价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、有关法规政策变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价值的影响。

评估基准日后，报告使用有效期以内，若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值进行相应调整，若资产价值类型或价格标准发生变化，并对评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

丽江玉龙旅游股份有限公司拟收购香港九益国际公司持有的丽

江云杉坪旅游索道有限公司25%股东权益项目

资产评估报告

北京亚超评报字 P2016-A042 号

丽江云杉坪旅游索道有限公司：

一、绪言

北京亚超资产评估有限公司（以下简称“北京亚超评估公司”）接受丽江玉龙旅游股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，本着独立、客观和公正的原则，按照公认的资产评估方法，执行必要的评估程序，对丽江玉龙旅游股份有限公司拟收购香港九益国际公司持有的丽江云杉坪旅游索道有限公司 25%股东权益项目事宜涉及的丽江云杉坪旅游索道有限公司股东部分权益价值在 2015 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。委托方及被评估企业对所提供的评估资料及法律权属资料的真实性、合法性、完整性承担责任，并保证被评估资产的安全、完整性。我们的责任是对委托评估资产在 2015 年 12 月 31 日这一评估基准日的价值进行评定估算，并发表专业意见。

本次评估采用的主要评估方法是资产基础法和收益法，在评估过程中，亚超评估公司的评估人员对评估范围内的全部资产进行了必要的勘察核实，对被评估企业提供的评估资料进行了必要的验证审核，对法律权属关系进行了必要的关注，实施了必要的资产评估程序。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

二、委托方、产权持有人及被评估企业和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

本次评估的委托方为丽江玉龙旅游股份有限公司。本次资产评估报告的使用者为委托方、法律法规规定的资产评估报告使用者。

（一）委托方概况

1. 企业名称：丽江玉龙旅游股份有限公司；



2. 类型：上市股份有限公司；
3. 住所：丽江市古城区香格里拉大道转台东侧丽江玉龙旅游大楼；
4. 法定代表人：和献中；
5. 注册资本：42,268.5163万元；
6. 成立日期：2001年10月18日；
7. 营业期限：长期；

8. 经营范围：经营旅游索道及其他相关配套服务；对旅游、房地产、酒店、交通、餐饮等行业投资、建设；代理机动车辆险、企业财产险、货运险、建安工险、健康险、人身意外险、责任险。（依法需经批准的项目，经相关部门批准后
方可开展经营活动）***

（二）被评估企业（产权持有人）概况

1. 企业名称：丽江云杉坪旅游索道有限公司（以下简称“丽江云杉坪索道”）；

2. 住所：云南省丽江市古城区香格大道转台东侧丽江玉龙旅游大楼；
3. 法定代表人：和献中；
4. 注册资本：美元叁佰万元正；
5. 实收资本：美元叁佰万元正；
6. 成立日期：1993年12月29日；
7. 营业期限：1993年12月29日至2018年12月28日；
8. 公司类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）；

9. 经营范围：丽江云杉坪客运索道营运及配套经营，代理机动车辆险、企业财产险、货运险、建安工险、健康险、人身意外险、责任险（以上经营范围中涉及国家法律、行政法规规定的专项审批，按审批的项目和时限开展经营活动）

10. 企业历史沿革、股权结构：

丽江云杉坪索道是经云南省人民政府“外经贸滇字[1993]0488号”文批准，由云南省丽江玉龙雪山省级旅游区旅游开发总公司、丽江摩西风情园有限公司、香港九益国际公司共同出资设立的中外合资经营企业。

2001年6月7日经丽江云杉坪索道董事会决议，云南省丽江玉龙雪山省级旅游

区旅游开发总公司和丽江摩西风情园有限公司分别将所持丽江云杉坪索道股权的50%和25%转让给丽江玉龙旅游股份有限公司，上述股权转让已经云南省对外贸易经济合作厅“云外经贸资[2001]134号”文批准。至此丽江云杉坪索道经股东变更后股权结构为丽江玉龙旅游股份有限公司持股75%，香港九益国际公司持股25%，注册资本保持不变。

2006年8月16日，经公司董事会决议，增加公司注册资本17,082,978.00元，折合214万美元，即将公司注册资本增加到300万美元。上述增资已经丽江市商务局2006年8月23日丽商字[2006]104号《关于丽江云杉坪旅游索道有限公司增资申请的批复》。本次增资后，丽江云杉坪索道股权结构为丽江玉龙旅游股份有限公司持股75%，香港九益国际公司持股25%。

11. 评估基准日资产负债情况：

经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）云南亚太分所审计，截止评估基准日2015年12月31日，丽江云杉坪索道资产总额9,653.44万元，负债合计1,622.35万元，净资产（所有者权益）账面值8,031.09万元。

12. 企业执行中华人民共和国财政部2006年颁布的《企业会计准则》及其相关规定。

13. 税费情况

税种、费种税率、费率计税基数

营业税 5%营业额；

城建税 7%应纳流转税额；

教育费附加 3%应纳流转税额；

地方教育费附加 2%应纳流转税额；

所得税 15%应纳税所得额（执行西部大开发优惠政策税率）。

14. 近三年来被评估企业的资产、财务、负债状况和经营业绩

近三年来的资产负债情况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日
流动资产	7581.31	9064.72	7814.58
非流动资产	2354.40	2126.15	1838.85
资产总额	9935.71	11190.87	9653.44
流动负债	1872.77	2058.93	1622.35

非流动负债			
负债合计	1872.77	2058.93	1622.35
股东权益	8062.95	9131.94	8031.09

近三年来的经营业绩情况如下表：

金额单位：人民币万元

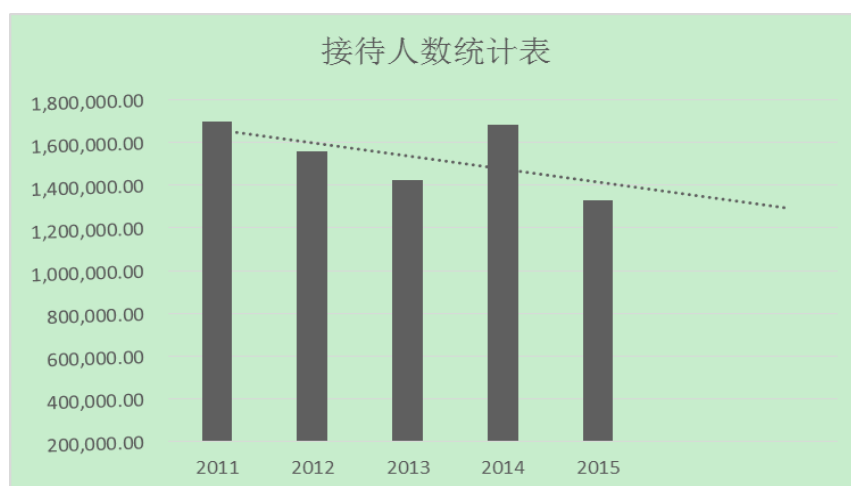
项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
营业收入	6654.05	7860.67	6131.86
营业成本	832.10	972.35	967.15
营业利润	4520.53	5141.18	3796.54
利润总额	4385.53	5139.86	3790.69
净利润	3702.97	4363.83	3217.10

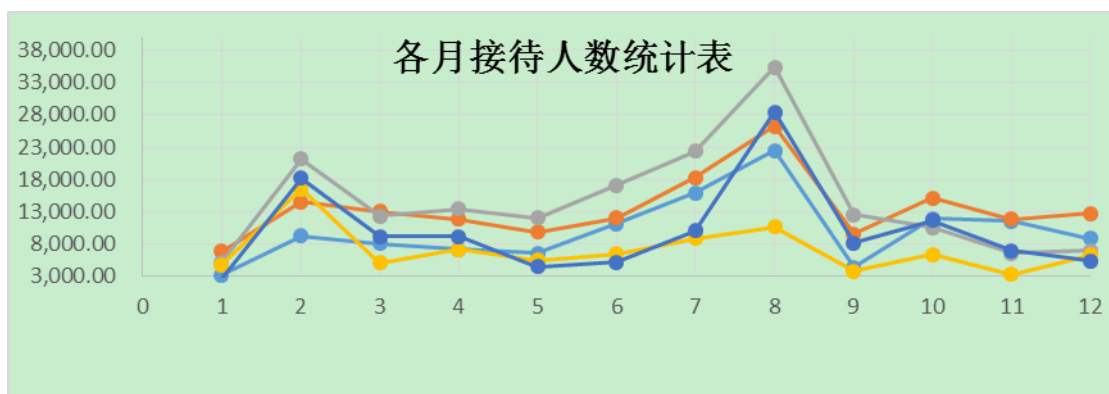
近三年企业关键财务指标情况如下表：

金额单位：人民币万元

项目/年份	历史数据		
	2013 年	2014 年	2015 年
EBIT	4,567.18	5,086.44	3,800.50
EBITDA	4,145.86	4,703.81	3,411.34
NOIAT	4,520.82	5,143.74	3,798.52
总资产报酬率	44.41%	48.15%	36.47%
ROE	45.47%	50.76%	37.49%
销售净利率	55.65%	55.51%	52.47%
总资产周转率	64.70%	74.42%	58.83%
权益乘数	1.26	1.23	1.21
经营性 ROIC	47.83%	47.29%	40.16%

销售分析





从上表我们可以得知，在门票收入不变的情况下，销售收入已趋于稳定，并存在小幅下降趋势，这与企业的财务资料相互吻合。

（三）委托方与被评估单位的关系

委托方丽江玉龙旅游股份有限公司是被评估单位丽江云杉坪索道的控股股东。丽江云杉坪索道股权结构为丽江玉龙旅游股份有限公司持股 75%，香港九益国际公司持股 25%。

三、评估目的

本次评估的目的是：丽江玉龙旅游股份有限公司拟收购香港九益国际公司持有的丽江云杉坪旅游索道有限公司 25% 股东权益事宜委托北京亚超资产评估有限公司对丽江云杉坪旅游索道有限公司部分股东权益价值进行评估，为委托方提供价值参考依据。

四、评估对象及评估范围

本次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。

（一）评估对象和评估范围

1、评估对象

丽江云杉坪旅游索道有限公司股东部分权益价值。

2、评估范围

评估范围是评估基准日丽江云杉坪旅游索道有限公司全部资产、负债，具体以丽江云杉坪索道提供的《评估有关事项说明》以及评估申报明细表为准。截止本次评估基准日 2015 年 12 月 31 日，丽江云杉坪索道资产总额 9,653.44 万元，负债合计 1,622.35 万元，净资产（所有者权益）账面值 8,031.09 万元。



针对本次评估目的，中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）云南亚太分所对丽江云杉坪索道评估基准日会计报表进行了审计，并出具了无保留意见的审计报告。本次评估工作在审计的基础上进行。

金额单位：人民币万元

项目		账面价值
		A
1	流动资产	7814.58
2	非流动资产	1838.85
3	其中：可供出售金融资产	-
4	持有至到期投资	-
5	长期应收款	-
6	长期股权投资	-
7	投资性房地产	-
8	固定资产	1,685.76
9	在建工程	90.25
10	工程物资	-
11	固定资产清理	-
12	生产性生物资产	-
13	油气资产	-
14	无形资产	10.48
15	开发支出	-
16	商誉	-
17	长期待摊费用	51.10
18	递延所得税资产	1.27
19	其他非流动资产	-
20	资产总计	9653.44
21	流动负债	1622.35
22	非流动负债	-
23	负债合计	1622.35
24	净资产（所有者权益）	8,031.09

针对本次评估目的，中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）云南亚太分所对丽江云杉坪索道评估基准日会计报表进行了审计，并出具了无保留意见的审计报告。本次评估工作在审计的基础上进行。

（二）主要资产情况

丽江云杉坪索道的主要资产是固定资产——索道，该索道购于 2008 年 3 月，数量：1 条。全长 901 米，有 13 基钢塔，每基钢塔平均 10 米，钢塔设有起重架，铁塔基础为现浇钢筋砼基础；有 26 个吊箱，其中 25 个平均运行载客，1 个备用，每个吊箱最多可乘 6 人；斜角平均在 13 度左右；上下部站高差 236 米；平均载

客能力 300/h。截止至基准日,该设备账面原值 28,901,545.27 元,净值 7,689,099.28 元。

截止评估基准日,房屋建筑物的《房屋所有权证》如下所示:

(1) 房屋所有权证: 丽江市房权证古城字第 0039476 号, 房屋所有权人: 丽江云杉坪旅游索道有限公司, 共有情况: 单独所有, 房屋坐落: 丽江市古城区福慧路 121 号 1 单元 101 号; 登记时间: 2014-01-06; 规划用途: 住宅; 建筑面积: 113.47 m²。

(2) 房屋所有权证: 丽江市房权证古城字第 16025 号, 房屋所有权人: 丽江云杉坪旅游索道有限公司, 共有情况: 单独所有, 房屋坐落: 丽江市玉龙县白沙乡玉龙山脚下; 登记时间: 2003-09-21; 规划用途: 宿舍宅; 建筑面积: 803.93 m²。

(3) 房屋所有权证: 玉龙县房权证玉字第 20090432 号, 房屋所有权人: 丽江云杉坪旅游索道有限公司, 共有情况: 单独所有, 房屋坐落: 丽江市玉龙县白沙乡玉龙山脚下; 登记时间: 2009-9-28; 规划用途: 综合; 建筑面积: 2232.04 m²。

(4) 房屋所有权证: 玉龙县房权证玉字第 20090431 号, 房屋所有权人: 丽江云杉坪旅游索道有限公司, 共有情况: 单独所有, 房屋坐落: 玉龙雪山云杉坪索道上部站, 登记时间: 2009-9-28; 规划用途: 候车厅及索道站房; 建筑面积: 候车厅 592.04 m², 索道站房 289.20 m²。

(5) 丽江云杉坪旅游索道有限公司房屋所占地均已办理了土地使用权证, 证号为玉国用(2006)第 142 号, 使用面积 23347 m²。

其余房屋尚未办理房屋产权证, 企业已对未办理房产证的房屋出具了申明。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

根据被评估单位的申报, 截止评估基准日 2015 年 12 月 31 日, 土地使用权账面价值 104,807.52 元, 具体情况如下表:

土地权证编号	土地位置	终止日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m ²)
玉国用(2006)第 142 号	云杉坪	2037-3-20	出让	商业用地	40	五通一平	23,346.96

(四) 企业申报的表外资产(如有申报)的类型、数量

丽江云杉坪索道未申报表外资产, 本次评估过程中, 评估人员已提示企业对

其拥有的全部资产进行清查、申报，除上述已记录的资产外，企业承诺不存在其他拥有的、账面未记录的其他资产。

（五）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面值（或者评估值）

本次评估未引用其他机构出具的报告和结论。

五、价值类型及其定义

根据国有资产管理与评估的有关法规，遵循独立、客观、公正和科学的原则及其他一般公认的评估原则，我们对评估范围内的资产进行了必要的核查及鉴定，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，考虑价值类型与评估假设的相关性，根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件的影响等因素，确定资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值的内涵：市场价值是指自愿买方与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。

六、评估基准日

本次资产评估基准日为 2015 年 12 月 31 日。

该基准日离经济行为实际开始运行日最近，能良好地反映资产状况，符合本次评估目的。该基准日为被评估企业会计结算日，有利于资产的清查；经与委托方和被评估企业协商，共同确定该日期为评估基准日。

本次评估中采用的价格标准均为评估基准日正在执行或有效的价格标准。

七、评估依据

我们在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的资料主要有：

（一）经济行为依据

1、2016 年关于该交易事项的《丽江玉龙旅游股份有限公司总经理办公会议纪要》。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国企业国有资产法》。
- 2、国务院 1991 年 91 号令《国有资产评估管理办法》。
- 3、中华人民共和国国务院令第 378 号《企业国有资产监督管理暂行条例》。
- 4、国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》。
- 5、国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号《企业国有产权转让管理暂行办法》。
- 6、国务院国有资产监督管理委员会、财政部国资发产权[2006]306 号《关于企业国有产权转让有关事项的通知》。
- 7、国务院国有资产监督管理委员会国资发产权[2004]268 号《关于企业国有产权转让有关问题的通知》。
- 8、国务院国有资产监督管理委员会文件国资委产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》。
- 9、《中华人民共和国公司法》。
- 10、中国证券监督管理委员会令第 40 号《上市公司信息披露管理办法》。
- 11、国务院国资委《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、《企业国有资产评估项目备案工作指引》国资发产权〔2013〕64 号。

(三) 准则依据

- 1、中华人民共和国财政部财企【2004】20 号《资产评估准则—基本准则》、《资产评估职业道德准则—基本准则》。
- 2、中国注册会计师协会关于印发协会【2003】18 号《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知。
- 3、中国资产评估协会中评协【2007】189 号《资产评估准则—评估报告》、《资产评估准则—评估程序》、《资产评估准则—业务约定书》、《资产评估准则—工作底稿》、《资产评估准则—无形资产》、《资产评估准则—机器设备》、《资产评估准则—不动产》和《资产评估价值类型指导意见》。
- 4、中国资产评估协会关于印发中评协[2008]218 号《企业国有资产评估报告指南》的通知。

- 5、中国资产评估协会中评协[2011]227 号文《资产评估准则——企业价值》。
- 6、中国资产评估协会中评协[2011]230 号《中国资产评估协会关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》。
- 7、中国资产评估协会关于印发中评协（2012）248 号《资产评估职业道德准则——独立性》的通知。
- 8、《城镇土地估价规程》GB/T18508-2014。

（四）产权依据

- 1、被评估企业营业执照。
- 2、《丽江云杉坪旅游索道有限公司章程》。
- 3、土地证复印件。
- 4、房产证复印件。
- 5、车辆行驶证复印件。

（五）取价依据

- 1、《云南省工程建设材料及设备价格信息》2015 年 12 月期；《云南省工程材料及设备市场信息》2015 年 12 月期；《云南省工程建设材料及设备价格信息》2015 年 12 月期（综合参考价格）；《云南省房屋建筑与装饰工程消耗量定额（2013）》；
- 2、国家统计局公布的旅游行业统计资料及其他有关资料。
- 3、同花顺 Ifind 资讯提供的旅游行业统计资料及其他有关资料。
- 4、丽江云杉坪索道提供的财务会计资料、经济合同、政府公文等。
- 5、评估人员现场勘察记录底稿。
- 6、评估人员收集的其他有关价格资料。

（六）其他依据

- 1、被评估企业提供的《资产清查申报明细表》。
- 2、与被评估企业资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料。
- 3、被评估企业提供的前五年财务会计审计报告及评估基准日审计报告。
- 4、评估人员实地勘察、调查、收集的其他资料。
- 5、北京亚超评估公司与丽江玉龙旅游股份有限公司签订的《资产评估业务

约定书》北京亚超评报字 P2016-A042 号。

八、评估方法

（一）评估基本方法及评估方法选择

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。根据《资产评估准则——企业价值》注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

1、评估基本方法

（1）市场法

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。上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

（2）收益法

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，通常适用于缺乏控制权的股东全部权益价值的评估。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。注册资产评估师根据企业未来经营模式、资本结构、资产使用状况以及未来收益的发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

收益法从资产预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义，从理论上讲，收益法的评估结论具有较好的可靠性和说服力。

未来收益折现法的评估计算公式如下：



$$P = \sum_{i=1}^n [R_i \times (1+r)^{-i}]$$

P-----评估价值

R_i -----第 i 年的收益

i-----第 i 年

r-----折现率

n-----第 n 年

(3) 成本法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。在对持续经营前提下的企业价值进行评估时，单项资产或者资产组合作为企业资产的组成部分，其价值通常受其对企业贡献程度的影响。

资产基础法的基本计算公式为：

股东全部权益评估价值＝各单项资产评估价值之和－各项负债评估价值之和。

2、考虑到本次评估的以下特点：

(1) 本次评估目的是为委托方确定拟收购香港九益国际公司持有的丽江云杉坪旅游索道有限公司 25% 股东权益价值提供价值参考依据。

(2) 由于较难收集到类似企业的股权交易案例或企业并购案例，本次评估不具备采用市场法的条件，不采用市场法。

(3) 丽江云杉坪索道的经营业务主要是旅游索道经营，为收益法评估提供了基本条件，所以本次评估采用收益法。

(4) 丽江云杉坪索道的各项资产及负债经审计，丽江云杉坪索道申报了评估基准日的《资产清查申报表》，本次评估采用资产基础法。

(二) 评估的具体方法

★收益法

丽江云杉坪索道是以丽江云杉坪客运索道营运及配套经营为主业的企业。

作为一个在市场经济环境中持续经营的整体企业，其真实、内在的价值最终取决于整体企业为所有者或产权主体所能创造的未来收益。收益法就是通过估算被评估企业在未来的预期收益，并采用适当的折现率折现成基准日的现值，求得



被评估企业在基准日时点的公平市场价值。

（1）评估思路

由于公司的全部价值应属于公司各种权利要求者，包括股权资本投资者、债权及债券持有者和优先股股东（丽江云杉坪索道无优先股股东）。本次评估选定的收益口径为企业自由现金流量，与之对应的资产口径是所有这些权利要求者的现金流的总和。与评估目的相匹配的企业价值是公司的企业整体价值扣减属于债权人持有者权利部分后的企业价值。

本次评估以未来若干年度内的企业净现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去溢余债务、有息债务得出股东全部权益价值。

（2）估算价值模型

本次评估选用的是未来收益折现法，即将投资资本现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用加权平均资本成本模型（WACC）计算折现率。

其中：企业整体营业性资产价值按以下公式确定

1、企业整体营业性资产价值的确定

企业整体营业性资产价值=企业自由现金流量折现值。

A、企业自由现金流量的确定

（预测期内）每年企业自由现金流量=息前税后经营利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额。

其中：营业收入对企业自由现金流量的影响最为明显，本次评估我们采用季节变动模型进行评估，计算模型如下表所示：

长期趋势剔除法是在移动平均法的基础上，以乘法模型（ $Y=T \times S \times C \times I$ ）为理论基础的测定季节变动的方法，它能避免长期趋势与周期波动的影响，净化季节变动的规律性，从而实现较为合理的预测。

长期趋势剔除法的计算步骤：

- ①利用中心化移动平均计算长期趋势与周期波动要素 TC_i 。
- ②从时间数列中剔除掉 TC_i ，就得到季节波动与不规则变动 SI_i ：

其中： $SI_i = Y_i / TC_i$ 。



③按季求 SI_i 的平均数，从而剔除不规则变动 I ，得到各季季节指数 $Si1$ 。计算公式为：

$$S_i^1 = \frac{\sum_{j=1}^N SI_{i+4(j-1)}}{N}$$

④对初始季节指数调整为正规化季节指数 S_j 。依据的公式为：

$$S_j = \frac{4S_i^1}{\sum_{i=1}^4 S_i^1}$$

⑤计算剔除季节变动后的时间数列 $TCLi$ ： $TCLi=Yi/Si$ 。

⑥对 $TCLi$ 序列进行外推预测，得到一组预测值 Ti 。

⑦计算最终预测值： $Y^*i = S_j \times Ti$ 。

B、终值的确定

收益期为预测期，终值按预测期末回收资产变现净值的现值确定。由于本次评估预测期末距离基准日较远，期末可回收金额对评估结论的影响极小，故本次评估未考虑期末可回收金额对评估结论的影响。

C、折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。公式：

$$WACC = (Re \times We) + (Rd \times (1 - T) \times Wd)$$

其中： Re 为公司普通权益资本成本

Rd 为公司债务资本成本

We 为权益资本在资本结构中的百分比

Wd 为债务资本在资本结构中的百分比

T 为公司有效的所得税税率

本次评估采用资本资产定价修正模型（CAPM），来确定公司普通权益资本成本，计算公式为：

$$Re = Rf + \beta \times (Rm - Rf) + Rc$$

其中： R_f 为无风险报酬率

β 为企业风险系数

$(R_m - R_f)$ 为市场风险溢价

R_c 为企业特定风险调整系数

D、预测期的确定

云杉坪索道运营情况良好，经过对企业前五年财务状况的分析，年接待人数各年有小幅波动，对企业财务状况产生了明显的影响，但总体上看，企业财务状况稳定。本次评估的预测期确定为以母公司的特许经营权期限作为预测期限，即到 2055 年。

2、溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业经营收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。对其分别选用成本法和市场法确定评估基准日价值。

3、非经营性资产价值的确定

非经营性资产是指与企业正常经营收益无直接关系的资产，包括不产生效益的资产，以及与本次评估预测收益无关联的资产，第一类资产不产生利润，第二类资产虽然产生利润但在收益预测中未加以考虑。根据各种非经营性资产价值的性质，分别选用成本法、市场法或收益法确定评估基准日价值。

4、付息债务的确定

以支付利息为条件（或隐含利息条件，即虽不支付利息，但其价值却受实际利率影响，如发行零息债券）对外融入或吸收资金而形成的负债。如同业存放款项、同业拆入资金、对金融机构的卖出回购，吸收的单位 and 个人的活期存款、定期存款，为筹集资金而实际发行的债券等。

★资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。在对持续经营前提下的企业价值进行评估时，单项资产或者资产组合作为企业资产的组成部分，其价值通常受其对企业贡献程度的影响。

资产基础法的基本计算公式为：

股东全部权益评估价值 = 各单项资产评估价值之和 - 各项负债评估价值之



和。

本报告中所称的成新率均为已考虑实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后的综合成新率。按照国家有关法律、法规及资产评估操作规范的要求，根据不同的资产类别，分别采用不同的方法进行评估。

具体评估方法如下：

1、货币资金：根据盘点、函证、查证银行对账单及账务等方法对企业申报数进行清查核实确认，并以清查核实值作为评估值。

2、应收账款、其他应收款等债权类项目：通过函证、查证等方法清查核实，通过分析欠款单位的资信、债权账龄，考虑坏账损失后，确定评估值。

其中，对于有充分理由相信全部都能收回的，按全部应收款额确定评估值；对于符合有关管理制度规定应予核销的或有确凿根据表明无法收回的，按零值确定评估值；对于很可能收不回的款项，估计出这部分可能收不回的款项，再从这部分应收账款数额中扣除得到评估值。各种情况确定的评估值汇总得出应收款项的评估价值。

3、存货：丽江云杉坪索道的存货均为索道维护所需的原材料，本次评估重点对存货进行清查核实，在清查核实的基础上对原材料价值进行估算。

4、固定资产：丽江云杉坪索道的固定资产主要是房屋建筑物、构筑物、车辆、机器设备等，其中房屋建筑物主要是职工宿舍、发电机房等生产用房，车辆共8辆，均为公司运营车辆，机器设备中的主要资产为云杉坪索道，该索道共901米，购于2008年3月，有13基钢塔，每基钢塔平均10米，钢塔设有起重架，铁塔基础为现浇钢筋砼基础；有26个吊箱，其中25个平均运行载客，1个备用，每个吊箱最多可乘6人；斜角平均在13度左右；上下部站高差236米；平均载客能力300/h。固定资产主要采用重置成本法进行评估，首先估算出委估对象的重置价格，再根据现场打分法及年限法计算委估对象的成新率，最终计算出评估现值。

5、在建工程：在建工程是云杉坪索道下部站遮雨棚及长廊工程，其中，雨棚为钢结构，长廊为木结构，雨棚面积为189.75平方米。该在建工程自2014年9月开工，期间无非正常停工，本次评估主要对其账面价值进行核实，以核实后的价值做为评估价值。

6、无形资产：本次评估的无形资产是丽江云杉坪索道持有的一宗商业用地，



主要通过成本逼近法对其进行估算。

负债的评估

本次企业申报评估的负债为职工薪酬、应交税费、其他应付款等。

评估人员根据中华人民共和国财政部 2006 年颁布的《企业会计准则》及相关法规，对负债采用的评估方法主要是查证核实，工作程序如下：

- 1、核对清查评估明细表与报表、总账、明细账是否一致；
- 2、逐项核实负债是否客观存在；
- 3、抽查记账凭证及附件，以推断其余额的可靠性；
- 4、如果存在不应在本科目核算的负债，评估人员将余额调整至其他相关科目。

九、评估程序实施过程和情况

根据企业国有资产评估的有关规定及相关法律法规和会计核算的一般原则，按照资产评估业务约定书约定的事项，亚超评估公司对被评估企业的资产负债进行了必要的核查并实施了对资产的实地察看与核对；对委托方及被评估企业提供的法律权属资料进行了必要的查验并收集了相关的产权证明文件复印件；对会计记录及相关资料进行了验证审核；进行了必要的市场调查和资产价格查询；实施了其他有必要的资产评估程序。资产评估的工作过程如下：

（一）接受委托及准备阶段

1、亚超评估公司接受丽江玉龙旅游股份有限公司委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，亚超评估公司根据项目特点确定了参加本项目的评估人员及项目负责人，与委托方相关人员就本次资产评估的评估目的、评估对象、评估范围、评估基准日、委托评估资产的主要特点等关键问题进行了认真讨论，拟定了评估计划。

2、根据委托评估资产特点，有针对性地布置评估申报明细表及相关资料准备工作。我们于 2016 年 2 月 23 日对被评估企业参与资产评估的配合人员进行了培训，指导各有关人员填写资产评估申报明细表。

3、评估方案的设计

依据资产评估对象的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评



估现场工作小组，由一名注册资产评估师带领评估小组，对纳入本次评估范围的各项资产及负债进行评估工作。

4、评估资料的准备

收集和整理被评估企业的基本资料；收集并核实待评估资产的产权文件；开展市场调查，收集和整理待评估资产的市场交易价格信息，收集被评估企业所属行业的背景资料及市场资料。

（二）现场清查阶段

1、评估对象真实性和合法性的查证

货币资金，我们通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查。

债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查凭证，发询证函等方式确定资产和负债的真实性。

存货及固定资产，评估人员对委估资产进行现场勘察，核对固定资产购买合同及凭证。

无形资产，评估人员采取核查土地使用权证原件，土地契税及出让金缴纳凭证等方法核实其真实性。

2、价值构成的调查

根据各类资产的特点，通过分析复核历史数据的方式验证其账面值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产、存货的实物数量、账面值的准确性，债权和债务账面值的完整和准确性，并查阅了有关会计凭证和会计账簿等。

评估对象合理重置成本组成要素的调查分析：对评估对象现行的价值标准进行全面调查和分析，以合理确定委托评估资产的公允价值。

（三）评定估算及综合处理阶段

1、评估方法的选择。依据评估经济行为、现场勘察资料以及必要的市场调查等选择恰当的评估方法。

2、结果的确定。依据评估人员在评估现场勘察的结论以及我们进行的必要的市场调查，测算委托评估资产的市场价值或重置成本、成新率和评估值。

3、评估结果的分析和评估报告的撰写。

按照我公司规范化要求，由项目负责人和评估师编制相关资产的评估说明。

评估结果及相关资产评估说明按公司规定程序进行三级复核，即首先由项目现场负责人审核后提交项目负责人审核，项目负责人审核后再提交项目复核人审核，全部审核意见反馈回项目组，项目组在此基础上作进一步的修订，最后由项目组完成并提交报告。

十、评估假设

本评估报告书主要是基于以下重要假设及限制条件进行的，当以下重要假设及限制条件发生较大变化时，评估结果应进行相应的调整：

1、宏观经济环境稳定的假设：假设国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化；

2、持续经营的假设：假设丽江云杉坪索道目前的经营方式，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持续经营；

3、公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。

公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指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，而非强制或不受限制的条件下进行的；

4、交易假设：是资产评估最基本的前提假设，假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。一方面为资产评估得以进行创造了条件，另一方面限定了资产评估的外部环境，即资产是被置于市场交易之中的；

5、管理水平社会平均化的假设：假设丽江云杉坪索道的经营和管理达到社会平均水平，其经济效益的降低或提高不是源于管理水平的变化，而是源于外部异常经济因素的影响。因此，本次评估不考虑经营者的主观因素对该公司经济效益和企业价值的影响；

6、不可抗拒的自然灾害或其他无法预测的突发事件，不作为预测该公司未来情况的相关因素；

7、本次评估不考虑通货膨胀因素的影响；资金的无风险报酬率保持为目前的水平。

8、本次评估根据企业现状条件对未来经营情况进行预测，评估结论是在未



考虑景区特许经营成本，未考虑新增索道对其旅客接待量的影响的前提下做出的。

十一、评估结论

根据国家有关资产评估及企业价值评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对丽江云杉坪索道纳入评估范围的全部资产及负债进行了评估。在评估过程中，本公司评估人员对被评估企业进行了资产清查，对企业提供的法律性文件、会计记录及其他相关资料进行了验证审核，期间还进行了必要的专题调查与询证。在此基础上分别采用资产基础法、收益法对该公司股东部分权益在评估基准日所表现的市场价值进行了评估。本次评估采用的价值类型为市场价值。

（一）丽江云杉坪索道股东部分权益采用资产基础法评估结论

丽江云杉坪索道在评估基准日 2015 年 12 月 31 日持续经营的前提下，本次纳入评估范围的总资产账面值 9,653.44 万元，负债合计 1,622.35 万元，净资产（所有者权益）账面值 8,031.09 万元。

本次采用资产基础法评估的结果是：总资产评估价值 10,158.20 万元，总负债评估价值 1,622.35 万元，净资产（所有者权益）评估价值 8,535.85 万元；净资产（所有者权益）评估变动额为 504.76 万元，变动率 6.29%。评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	7,814.58	7,814.58	-	-
2	非流动资产	1,838.85	2,343.62	504.77	27.45
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	-	-	-	-
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	1,685.76	1,842.89	157.13	9.32
9	在建工程	90.25	90.25	-	-
10	工程物资	-	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-



13	油气资产	-	-	-	-
14	无形资产	10.48	358.11	347.63	3,317.08
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	51.10	51.10	-	-
18	递延所得税资产	1.27	1.27	-	-
19	其他非流动资产	-	-	-	-
20	资产总计	9,653.44	10,158.20	504.76	5.23
21	流动负债	1,622.35	1,622.35	-	-
22	非流动负债	-	-	-	-
23	负债合计	1,622.35	1,622.35	-	-
24	净资产（所有者权益）	8,031.09	8,535.85	504.76	6.29

（二）丽江云杉坪索道股东全部权益采用收益法评估结论

丽江云杉坪索道在评估基准日 2015 年 12 月 31 日持续经营的前提下，本次纳入评估范围的总资产账面值 9,653.44 万元，负债合计 1,622.35 万元，净资产（所有者权益）账面值 8,031.09 万元。采用收益法评估的丽江云杉坪索道全部权益价值为 34,826.44 万元，净资产（所有者权益）评估变动额为 26,795.35 万元，变动 333.65%。

（三）评估结果分析

资产基础法评估结果与收益法评估结果有较大差异。资产基础法是从资产重置成本的角度出发，对企业资产负债表上所有单项资产和负债，用市场价值代替历史成本；收益法是从未来收益的角度出发，以经风险折现后的未来收益的现值和作为评估价值，反映的是资产的未来盈利能力，即假设被评估企业在目前的经营范围和经营规模不变的情况下，其未来的盈利能力。

丽江云杉坪索道主营业务是云杉坪索道，其利润主要来自于索道售票收入，依靠丽江大雪山的旅游资源景观，使云杉坪索道拥有常年稳定的旅客接待量，因此，其收益价值较高，收益法计算的结果综合反映了云杉坪索道收益价值，包含了资产基础法未能反映的独占资源景观价值以及隐含的特许经营权的价值，因此，我们选择收益法评估结果做为最终评估结果。

丽江云杉坪索道股东全部权益评估价值为 34,826.44 万元，净资产（所有者权益）评估变动额为 26,290.59 万元，变动 308.00%。

香港九益国际公司持有的丽江云杉坪索道 25% 股东权益评估价值为 8,706.61 万元。

（四）丽江云杉坪索道股东全部权益评估结论

根据评估目的，丽江云杉坪索道股东全部权益价值为34,826.44万元（大写：叁亿肆仟捌佰贰拾陆万肆仟肆佰元正）；净资产（所有者权益）评估变动额为26,795.35万元，变动333.65%。

香港九益国际公司持有的丽江云杉坪索道25%股东权益评估价值为8,706.61万元。（大写：捌仟柒佰零陆万陆仟壹佰元正）。

十二、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能力所能评定估算的有关事项：

（一）本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公允市场价值，但未考虑以下因素：

- 1、将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；
- 2、特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；
- 3、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格的影响；

当前述评估目的、评估条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他情况发生变化时，本评估报告结果一般会失效。

（二）本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下由本评估机构做出的，本评估机构及参加本次评估的工作人员和技术人员与委托方及被评估单位或其他当事人无任何利害关系，评估工作是在有关法律监督下完成的，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分的努力。

（三）本评估报告是在委托方及被评估单位所提供的资料基础上得出的，资料的真实性、合法性、完整性由委托方及被评估单位负责。本评估机构及注册资产评估师不对评估对象的法律权属提供保证。对因委托方提供的资料失实而导致评估结论的误差，本评估机构不负连带责任。

（四）本报告中，我们的责任是对评估对象于评估基准日之市场公允价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属不发表意见，也不作确认或保证。我们对委托方和被评估企业提供的有关评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，并有责任对查验的情况予以披露。但本报告所依据的权属资料之

真实性、准确性和完整性由委托方和被评估企业负责。

(五) 本报告仅供委托方为本报告所述之评估目的使用。评估报告书的使用权归委托方所有,除依据法律需公开的情形外,报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上,也不得用于本报告所述评估目的之外的其他目的。

(六) 对于其他可能影响资产评估结果的瑕疵事项,在委托方进行资产评估委托时未作特殊说明,而资产评估人员根据其执业经验一般不能知道的情况下,评估机构不承担责任。

(七) 可能对评估结论产生影响的特别事项

1、通过核查,我们未发现云杉坪旅游索道与当地政府或相关部门签订任何旅游景区特许经营合同。本次评估根据企业现状条件对未来经营情况进行预测,评估结论是在未考虑景区特许经营成本,未考虑新增索道对其旅客接待量的影响的前提下做出的。

2、企业部分房屋建筑物尚未办理房屋产权证,该部分房屋面积是根据竣工结算资料结合现场勘查综合确定的房屋面积,企业已对该部分房产出具申明证明其权属,若于评估基准日后对该部分房屋建筑物办理房屋产权证,建筑面积应以证载面积为准,并调整相应的评估值。

十三、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告仅供评估报告使用者用于评估报告书载明的评估目的。

(二) 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,需评估机构审阅相关内容,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(三) 本评估报告是一个完整的有机体,单独使用评估报告的一部份或支解使用评估报告是错误的、无效的。

(四) 本报告含有若干附件,附件与正文具有同等法律效力。本报告的作用依照法律法规的有关规定发生法律效力;

(五) 本报告仅在上述评估目的及评估基准日成立。根据国家有关部门的规定,评估结果使用的有效期为一年,即从 2015 年 12 月 31 日至 2016 年 12 月 30 日,超过一年,需重新进行资产评估。

(六) 评估基准日后,报告使用有效期以内,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,若资产价值类型或价格标准发生变化,并对评



估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

（七）本评估报告由北京亚超评估公司负责解释。

十四、评估报告日

本评估报告的提出日期为二〇一六年三月三日。

(本页无正文)

法定代表人:

罗林华

中国注册资产评估师:

李峰

中国注册资产评估师:

吕晓峰

北京亚超资产评估有限公司

中国北京

二〇一六年三月三日

资产评估报告附件

- 一、有关经济行为文件；
- 二、基准日财务报表；
- 三、委托方、被评估企业营业执照复印件；
- 四、评估对象涉及的主要权属证明文件复印件；
- 五、委托方、被评估企业的承诺函；
- 六、资产评估人员和评估机构的承诺函；
- 七、资产评估机构资格证书复印件；
- 八、评估机构营业执照复印件；
- 九、签字注册评估师资格证书复印件；
- 十、资产评估业务议定书复印件；
- 十一、评估明细表；
- 十二、其他重要文件



- 一、有关经济行为文件
- 二、基准日财务报表
- 三、委托方、被评估企业营业执照复印件
- 四、评估对象涉及的主要权属证明文件复印件
- 五、委托方、被评估企业的承诺函
- 六、资产评估人员和评估机构的承诺函
- 七、资产评估机构资格证书复印件
- 八、评估机构营业执照复印件
- 九、签字注册评估师资格证书复印件
- 十、资产评估业务议定书复印件
- 十一、评估明细表
- 十二、其他重要文件

