

湖北省文化旅游投资集团有限公司及武汉三特
索道集团股份有限公司拟转让所持股权涉及之
湖北柴埠溪旅游股份有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告

天地源资评报字[2019]第 131 号

湖北天地源房地产资产评估有限公司

二〇一九年十二月二十三日

目 录

资产评估师声明	1
摘 要	2
资产评估报告	4
一、委托人及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	15
三、评估对象和评估范围	16
四、价值类型	19
五、评估基准日	19
六、评估依据	19
七、评估方法	22
八、评估程序实施过程 and 情况	36
九、评估假设	38
十、评估结论	40
十一、特别事项说明	42
十二、资产评估报告使用限制说明	46
十三、资产评估报告日	47
附件目录	49

资产评估师声明

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专业人员不承担责任。

三、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。

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。

六、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。

七、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。

八、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估企业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。

湖北省文化旅游投资集团有限公司及武汉三特索道集团股份有限公司拟转让所持股权涉及之湖北柴埠溪旅游股份有限公司股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

天地源资评报字[2019]第 131 号

摘 要

湖北天地源房地产资产评估有限公司接受五峰长禹水务投资开发有限公司、湖北省文化旅游投资集团有限公司、武汉三特索道集团股份有限公司的联合委托，就湖北省文化旅游投资集团有限公司和武汉三特索道集团股份有限公司拟转让所持湖北柴埠溪旅游股份有限公司股权给五峰长禹水务投资开发有限公司之经济行为，对涉及的湖北柴埠溪旅游股份有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为湖北柴埠溪旅游股份有限公司股东全部权益价值，评估范围是湖北柴埠溪旅游股份有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及相关负债。

评估基准日为 2019 年 6 月 30 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，并参考资产的历史成本记录，以资产的持续使用和公开市场为前提，分别采用资产基础法和收益法两种方法对湖北柴埠溪旅游股份有限公司进行整体评估，然后加以校核比较。考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用收益法评估结果作为最终评估结

论。

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，得出湖北柴埠溪旅游股份有限公司股东全部权益价值在评估基准日 2019 年 6 月 30 日的评估结论如下：

所有者权益账面值为 9,425.66 万元，评估后的股东全部权益价值为 23,451.62 万元，评估增值 14,025.97 万元，增值率 148.81%。

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。

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，经备案(或核准)后的评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2019 年 6 月 30 日至 2020 年 6 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，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

湖北省文化旅游投资集团有限公司及武汉三特索道集团股份有限公司拟转让所持股权涉及之湖北柴埠溪旅游股份有限公司股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

天地源资评报字[2019]第 131 号

五峰长禹水务投资开发有限公司、湖北省文化旅游投资集团有限公司、武汉三特索道集团股份有限公司：

湖北天地源房地产资产评估有限公司接受五峰长禹水务投资开发有限公司、湖北省文化旅游投资集团有限公司、武汉三特索道集团股份有限公司的联合委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对湖北省文化旅游投资集团有限公司和武汉三特索道集团股份有限公司拟转让所持湖北柴埠溪旅游股份有限公司股权给五峰长禹水务投资开发有限公司之经济行为所涉及的湖北柴埠溪旅游股份有限公司股东全部权益在评估基准日 2019 年 6 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、委托人及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为五峰长禹水务投资开发有限公司、湖北省文化旅游投资集团有限公司和武汉三特索道集团股份有限公司，被评估企业为湖北柴埠溪旅游股份有限公司（以下简称为“柴埠溪旅游公司”或“公司”）。

（一）委托人和其他资产评估报告使用人

1、委托人概况

(1) 五峰长禹水务投资开发有限公司

统一社会信用代码: 91420529591467381T

住 所: 五峰渔洋关镇幸福大道 44 号

法定代表人: 尹迪

注册资本: 26000 万元人民币

企业类型: 其他有限责任公司

成立日期: 2012-03-12

主要经营范围: 水利项目投资建设、经营管理;城镇集镇供水投资建设;污水处理投资建设及经营管理;水电项目开发;集中式供水(限有经营资格的分支机构经营);旅游项目规划、设计、开发,建设;露营地、酒店、旅游项目运营管理;房车租赁;帐篷租赁;汽车租赁(不含出租车);餐饮、住宿服务;旅游接待服务;旅游及户外用品、工艺美术品、预包装食品、日用百货、卷烟、雪茄烟零售;儿童游乐项目服务;垂钓服务;户外拓展及户外运动组织服务;会务会展服务。(涉及许可经营项目,应取得相关部门许可后方可经营)

(2) 湖北省文化旅游投资集团有限公司

统一社会信用代码: 91420000685642195M

住 所: 湖北省武汉市武昌区中北路 86 号汉街总部国际 E 座

法定代表人: 刘俊刚

注册资本: 365935.73 万元人民币

企业类型: 有限责任公司

成立日期: 2009-04-21

主要经营范围: 对鄂西生态文化旅游基础设施、相关产业及其他政策性建设项目的投资;委托投资与资产管理业务、股权投资及企业并购、项目融资、风险投资业务;景区建设、工业园区建设、土地开发和整理;循环经济及环保开发产业;房地产开发;项目评估咨询服务;国际技术

经济合作业务。

(3) 武汉三特索道集团股份有限公司

统一社会信用代码: 91420000177730287E

住 所: 武汉市东湖新技术开发区关山一路特 1 号光谷软件园 D1 栋

法定代表人: 卢胜

注册资本: 13866.6666 万元人民币

企业类型: 其他股份有限公司(上市)

成立日期: 1989-09-05

主要经营范围: 旅游资源开发; 旅游商品的设计与销售; 旅游项目的规划与咨询服务; 机电一体化客运索道及配套设备的开发、研制、设计、投资建设、经营; 索道技术管理与咨询服务; 计算机及配件、文化办公机械、通信产品零售兼批发。(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)。

2、委托人以外的其他资产评估报告使用人:

本评估报告书仅供委托人、股权交易当事方及评估委托合同约定的相关监管机构为本报告载明的评估目的使用, 国家法律法规另有规定的除外。评估报告使用者应恰当使用本评估报告, 因不当使用评估报告所造成的不良后果的责任不得由评估机构承担。

(二) 被评估企业

1、被评估企业概况

被评估企业名称: 湖北柴埠溪旅游股份有限公司

统一社会信用代码: 9142050073911134XE

住所: 五峰土家族自治县渔洋关镇曹家坪村五组

法定代表人: 张路生

注册资本: 14000 万元人民币

企业类型: 其他股份有限公司(非上市)

成立日期：2002-06-06

营业期限：长期

经营范围：旅游资源开发与经营；旅游基础设施建设；餐饮服务；食堂经营管理；旅游相关高科技研制、开发；旅游相关产品、非食用农产品及土特产品、百货生产、销售；旅游业务培训；旅游信息咨询服务；酒店投资及管理；对外投资及管理；策划与举办会务会展活动*

2、被评估企业历史沿革、组织机构及人员组成

湖北柴埠溪旅游股份有限公司创建于 2002 年，原名称为湖北万祥投资有限公司，初始注册资本 1,000 万元。2002 年 6 月 5 日，湖北华宇会计师事务所有限公司出具鄂华宇验字〔2002〕0113 号《验资报告》，验证：截至 2002 年 6 月 5 日止，公司已收到全体股东出资合计 1,000 万元，占注册资本的 100%，出资方式：货币出资。湖北万祥投资有限公司设立时，股权结构如下表：

序号	股东姓名	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	持股比例（%）
1	黄敦学	600	600	60.00
2	胡继祥	300	300	30.00
3	周炎洪	100	100	10.00
合 计		1,000	1,000	100.00

2003 年 6 月 12 日，名称由“湖北万祥投资有限公司”变更为“湖北万祥投资担保有限公司”。2003 年 11 月 12 日，股东黄敦学将其在本公司的 500 万元分别转让给尹玲 400 万元，转让给陈婕 100 万元，股东胡继祥将其在本公司的 300 万元分别转让给李清理 200 万元，转让给陈婕 100 万元，股东周炎洪将其在本公司的 100 万元转让给王梅芳；变更后股东尹玲出资 400 万元，股东陈婕出资 200 万元，股东李清理出资 200 万元，股东王梅芳出资 100 万元，股东黄敦学出资 100 万元。法人代表由黄敦学变为尹玲。变更后股权结构如下表：

序号	股东姓名	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	持股比例（%）
----	------	----------	----------	---------

序号	股东姓名	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	持股比例（%）
1	尹玲	400	400	40.00
2	陈婕	200	200	20.00
3	李清理	200	200	20.00
4	王梅芳	100	100	10.00
5	黄敦学	100	100	10.00
合 计		1,000	1,000	100.00

2007年7月6日，企业提出申请将企业名称由“湖北万祥投资担保有限公司”变更为“湖北柴埠溪旅游股份有限公司”。股东陈婕将其在本公司的出资 200 万转让给郭立珍；股东王梅芳其在本公司的出资 100 万转让给郭立珍；股东李清理将其在本公司的出资 150 万转让给毕红梅；股东李清理将其在本公司的出资 50 万转让给炎黄光谷科技股份有限公司；股东黄敦学将其在本公司的出资 100 万转让给尹玲。新增股东炎黄光谷科技股份有限公司出资 550 万元；五峰土家族自治县洋虎投资开发有限公司出资 500 万元。2007年7月17日，武汉中昌达会计师事务所有限责任公司出具武申验字〔2007〕第 11-213 号《验资报告》，验证：截至 2007 年 7 月 11 日，由炎黄光谷科技股份有限公司、五峰土家族自治县洋虎投资开发有限公司缴纳的新增注册资本合计人民币壹仟万元整，出资方式为：货币出资。变更后，公司的股东及出资情况如下表：

序号	股东姓名	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	持股比例（%）
1	炎黄光谷科技股份有限公司	550	550	27.50
2	五峰土家族自治县洋虎投资开发有限公司	500	500	25.00
3	尹玲	500	500	25.00
4	郭立珍	300	300	15.00
5	毕红梅	150	150	7.50
合 计		2,000	2,000	100.00

2008 年 7 月 25 日，尹玲将 12.5%股权转让给炎黄光谷科技股份有限公司，变更后，公司的股东及出资情况如下表：

序号	股东姓名	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	持股比例（%）
----	------	----------	----------	---------

1	炎黄光谷科技股份有限公司	800	800	40.00
2	五峰土家族自治县洋虎投资开发有限公司	500	500	25.00
3	尹玲	250	250	12.50
4	郭立珍	300	300	15.00
5	毕红梅	150	150	7.50
合 计		2,000	2,000	100.00

2009年5月21日，公司申请将股东由炎黄光谷科技股份有限公司、五峰土家族自治县洋虎投资开发有限公司、郭丽珍、尹玲、毕红梅变更为炎黄光谷科技股份有限公司、湖北省成长企业创新投资有限公司、五峰土家族自治县洋虎投资开发有限公司、胡晓倩，并增加注册资本1000万元，由湖北省成长企业创新投资有限公司以货币方式出资。

2009年5月20日，武汉明星联合会计师事务所出具武明星验字〔2009〕108号《验资报告》。验证：截至2009年5月15日，公司已收到湖北省成长企业创新投资有限公司缴纳的新增注册资本1,000.00万元。本次增资后公司的注册资本为人民币3,000万元。本次变更后，公司股东持股比例情况如下表：

序号	股东姓名	认缴出资 (万元)	实缴出资 (万元)	持股比例 (%)
1	炎黄光谷科技股份有限公司	1,250	1,250	41.67
2	湖北省成长企业创新投资有限公司	1,000	1,000	33.33
3	五峰土家族自治县洋虎投资开发有限公司	500	500	16.67
4	胡晓倩	250	150	8.33
合 计		3,000	3,000	100.00

2010年1月18日，湖北柴埠溪旅游股份有限公司召开临时股东会决议，全部股东同意将炎黄光谷科技股份有限公司、湖北省成长企业创新投资有限公司、胡晓倩全部股份转让给湖北鄂西生态文化旅游圈投资有限公司和武汉三特索道集团有限公司，本次变更后，企业法人由邝远平变更为张路生，于2010年1月22日取得新企业法人营业执照。公司股东持股比例情况如下表：

序号	股东姓名	认缴出资 (万元)	实缴出资 (万元)	持股比例 (%)
1	湖北鄂西生态文化旅游圈投资有限公司	1,280	1,280	42.66
2	武汉三特索道集团有限公司	1,220	1,220	40.67
3	五峰土家族自治县洋虎投资开发有限公司	500	500	16.67
合 计		3,000	3,000	100.00

2010年7月9日，企业召开股东大会，全体股东一致通过将公司注册资本3000万元变更为4000万元，2017年7月9日，湖北佳信联合会计师事务所出具鄂佳联验字〔2010〕0686号《验资报告》。验证：截至2010年7月7日，公司原注册资本为人民币3000万元，公司申请增加注册资本1000万元，其中湖北鄂西生态文化旅游圈投资有限公司增资人民币520万元，武汉三特索道集团有限公司增资人民币480万元，本次增资后公司的注册资本为人民币4,000万元。本次变更后，公司股东持股比例情况如下表：

序号	股东姓名	认缴出资 (万元)	实缴出资 (万元)	持股比例 (%)
1	湖北鄂西生态文化旅游圈投资有限公司	1,800	1,800	45.00
2	武汉三特索道集团有限公司	1,700	1,700	42.50
3	五峰土家族自治县洋虎投资开发有限公司	500	500	12.50
合 计		4,000	4,000	100.00

2011年2月22日，公司申请将注册资本由4000万元变更为8000万元，2010年12月29日，湖北佳信联合会计师事务所出具鄂佳联验字[2010]06105号《验资报告》。验证：截至2010年12月28日，公司原注册资本为人民币4000万元，公司申请增加注册资本4000万元，其中湖北鄂西生态文化旅游圈投资有限公司增资人民币2057.20万元，武汉三特索道集团有限公司增资人民币1942.80万元，本次增资后公司的注册资本为人民币8,000万元。于2011年2月25日取得新企业法人营业执照。本次变更后，公司股东持股比例情况如下表：

序号	股东姓名	认缴出资 (万元)	实缴出资 (万元)	持股比例 (%)
1	湖北鄂西生态文化旅游圈投资有限公司	3,857.2	3,857.2	48.22
2	武汉三特索道集团有限公司	3,642.8	3,642.8	45.54
3	五峰土家族自治县洋虎投资开发有限公司	500	500	6.25
合 计		8,000	8,000	100.00

2011年9月8日，企业召开股东大会，全体股东一致通过将注册资本8000万元变更为14000万元，2011年9月9日，中勤万信会计师事务所有限公司出具信验字[2011]1012号《验资报告》。验证：截至2011年9月5日，公司原注册资本为人民币8000万元，公司申请增加注册资本6000万元，其中湖北鄂西生态文化旅游圈投资有限公司增资人民币3085.76万元，武汉三特索道集团有限公司增资人民币2914.24万元，本次增资后公司的注册资本为人民币14,000万元。本次增资分两期到位，一期出资由湖北鄂西生态文化旅游圈投资有限公司出资人民币3085.76万元，二期出资从一期出资到位之日起两年内，由武汉三特索道集团有限公司出资人民币2914.24万元，并承担按10%的年资金使用费率计算的出资额延期到位溢价，缴纳溢价增加湖北柴埠溪股份有限公司资本公积，本次变更后，公司股东持股比例情况如下表：

序号	股东姓名	认缴出资 (万元)	实缴出资 (万元)	持股比例 (%)
1	湖北鄂西生态文化旅游圈投资有限公司	6,942.96	6,942.96	49.59
2	武汉三特索道集团有限公司	6,557.04	3,642.8	26.02
3	五峰土家族自治县洋虎投资开发有限公司	500	500	3.57
合 计		14,000	11,085.76	79.18

2013年9月12日，宜昌中信联合会计师事务所出具中信会所验字[2013]第0332号《验资报告》。验证：截至2013年9月5日，公司注册资本为人民币14000万元，公司已收到股东武汉三特索道集团有限公司实际投入资金3497.088万元，其中：2,914.24万元为应缴纳的第二期增

资资本，超过部分 582.848 万元，在账务处理时记入了“资本公积-其他资本公积(三特增资本息)”。本次增资后公司的注册资本为人民币 14,000 万元。本次变更后，公司股东持股比例情况如下表：

序号	股东姓名	认缴出资 (万元)	实缴出资 (万元)	持股比例 (%)
1	湖北鄂西生态文化旅游圈投资有限公司	6,942.96	6,942.96	49.59
2	武汉三特索道集团有限公司	6,557.04	6,557.04	46.84
3	五峰土家族自治县洋虎投资开发有限公司	500	500	3.57
合 计		14,000	14,000	100.00

2018 年湖北省鄂西生态文化旅游圈投资有限公司更名为湖北省文化旅游投资集团有限公司。

截止评估基准日，湖北柴埠溪旅游股份有限公司注册资本 14000 万元，实收资本为 14000 万元。股东、注册资本、实收资本情况详见下表：

股东名称	注册资本 (万元)	实收资本 (万元)	持股比例
湖北省文化旅游投资集团有限公司	6,942.96	6,942.96	49.5926%
武汉三特索道集团股份有限公司	6,557.04	6,557.04	46.8360%
五峰土家族自治县洋虎投资开发有限责任公司	500.00	500.00	3.5714%
合 计	14,000.00	14,000.00	100%

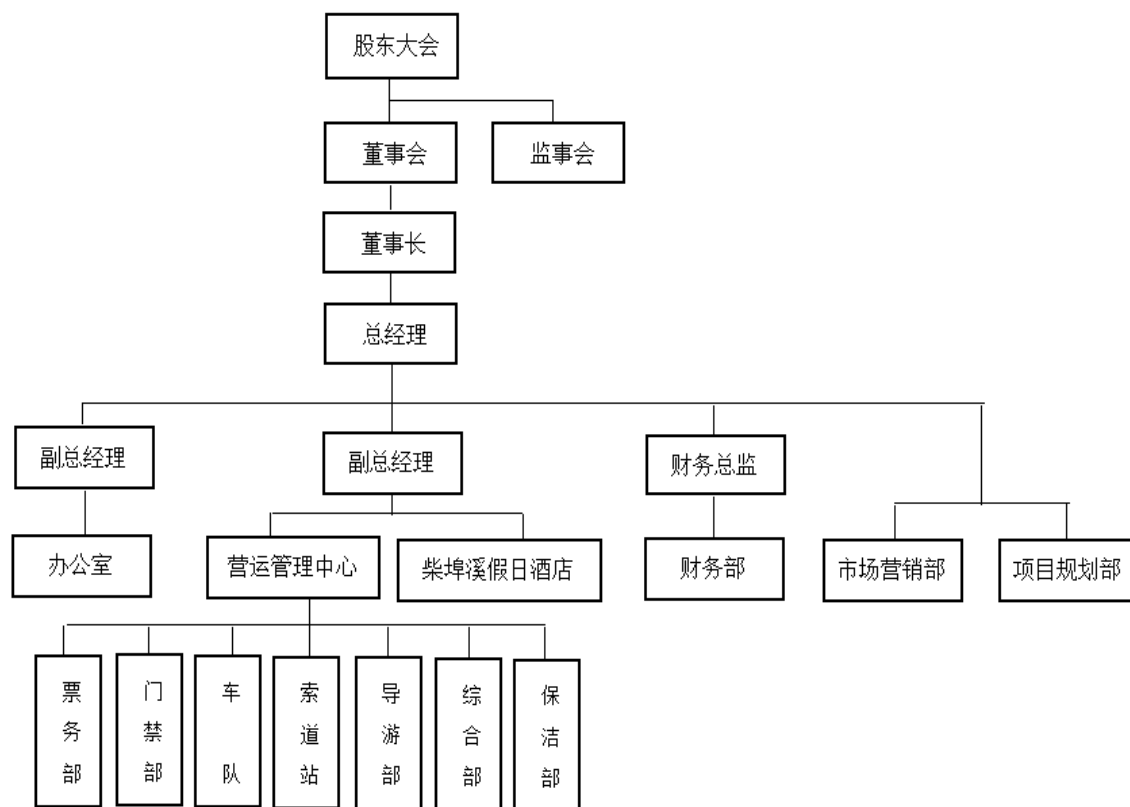
柴埠溪旅游公司董事会：董事 7 名，董事长 1 名（鄂旅投）、副董事长（洋虎）、董事 5 名（鄂旅投 2 名、三特 3 名）；监事会：监事 3 名，三方股东各 1 名。

柴埠溪旅游公司管理层：总经理 1 名（三特）、常务副总 1 名（鄂旅投）、副总经理 1 名（三特）、财务总监 1 名（鄂旅投）；

柴埠溪旅游公司员工人数：97 人（截止评估基准日）

柴埠溪旅游公司目前经营的主要产品和服务包括：旅游资源开发与经营；旅游基础设施建设；餐饮服务；食堂经营管理。

柴埠溪旅游公司组织架构如下图：



3、被评估企业历史财务资料

湖北柴埠溪旅游股份有限公司近三年及评估基准日经审计的资产、财务及经营状况如下：

资产负债表

金额单位：人民币元

科目名称/日期	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 6 月 30 日
流动资产：				
货币资金	481,256.66	349,106.48	354,714.78	928,456.33
应收账款	9,856.00	3,875.00	3,875.00	10,045.00
预付款项			59,459.10	
其他应收款	6,542,395.44	410,775.62	306,262.87	344,008.40
存货	654,040.10	607,162.32	666,949.21	612,623.82
一年内到期的非流动资产		93,500.00		
其他流动资产	3,181,013.15	5,502,880.00	2,002,880.00	20,321.68
流动资产合计	10,868,561.35	6,967,299.42	3,394,140.96	1,915,455.23
非流动资产：				
长期股权投资	305,011.17	305,011.17	305,011.17	305,011.17
固定资产净值	123,823,121.63	120,988,709.73	117,911,897.59	116,536,545.90
减：固定资产减值准备				
固定资产净额	123,823,121.63	120,988,709.73	117,911,897.59	116,536,545.90
在建工程	21,692,382.45	21,778,340.85	21,778,340.85	22,441,632.68
工程物资	85,958.40			
无形资产	24,177,753.15	23,481,111.63	22,784,470.11	22,436,149.35

长期待摊费用	195,500.00			
递延所得税资产	94,979.07	94,979.07		
非流动资产合计	170,374,705.87	166,648,152.45	162,779,719.72	161,719,339.10
资产总计	181,243,267.22	173,615,451.87	166,173,860.68	163,634,794.33
流动负债：				
预收款项	60,395.00	207,075.00	75,526.00	103,290.00
应付职工薪酬	892,295.00	852,105.98	1,253,358.45	1,087,619.97
应交税费	64,042.90	83,547.83	80,054.47	83,486.20
应付利息				683,557.26
其他应付款	2,258,944.64	10,052,431.26	19,119,430.14	19,911,382.89
一年内到期的非流动负债	8,000,000.00	8,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
流动负债合计	11,275,677.54	19,195,160.07	30,528,369.06	31,869,336.32
非流动负债：				
长期借款	30,000,000.00	22,000,000.00	12,000,000.00	12,000,000.00
递延收益	24,764,201.25	25,903,337.07	25,308,879.40	25,508,879.40
非流动负债合计	54,764,201.25	47,903,337.07	37,308,879.40	37,508,879.40
负债合计	66,039,878.79	67,098,497.14	67,837,248.46	69,378,215.72
股东权益：				
股本	140,000,000.00	140,000,000.00	140,000,000.00	140,000,000.00
资本公积	5,828,480.00	5,828,480.00	5,828,480.00	5,828,480.00
减：库存股				
盈余公积				
未分配利润	-30,625,091.57	-39,311,525.27	-47,491,867.78	-51,571,901.39
股东权益合计	115,203,388.43	106,516,954.73	98,336,612.22	94,256,578.61
负债和股东权益合计	181,243,267.22	173,615,451.87	166,173,860.68	163,634,794.33

利润表

科目名称/年度	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 1-6 月
一、营业收入	8,062,535.35	7,381,887.56	6,867,146.56	2,195,673.46
其中：主营业务收入	7,965,154.40	7,302,839.95	6,689,974.18	2,193,564.70
其他业务收入	97,380.95	79,047.61	177,172.38	2,108.76
减：营业成本	8,978,088.24	8,832,974.98	8,694,655.77	3,664,067.79
其中：主营业务成本	8,978,088.24	8,832,974.98	8,671,326.57	3,662,467.79
其他业务成本			23,329.20	1,600.00
营业税金及附加	235,370.56	331,581.79	296,926.50	138,557.06
营业费用	2,446,137.94	3,515,251.73	1,516,325.69	297,521.07
管理费用	2,982,822.13	2,705,329.26	3,065,592.20	1,131,731.17
财务费用	161,4728.81	202,0389.72	229,5773.52	129,0998.92
资产减值损失	53,000.00	122,500.00	100,000.00	
加：其他收益		1,428,513.06	955,808.16	308.57
投资收益	108,917.06	141,173.41	63,653.67	19,182.74
公允价值变动收益				
资产处置收益				

二、营业利润	-8,138,695.27	-8,576,453.45	-8,082,665.29	-4,307,711.24
加：营业外收入	1,230,389.90	481,045.43	101.85	51,184.00
减：营业外支出	6,027.85	591,025.68	2,800.00	827.01
三、利润总额	-6,914,333.22	-8,686,433.70	-8,085,363.44	-4,257,354.25
减：所得税费用			94,979.07	
四、净利润	-6,914,333.22	-8,686,433.70	-8,180,342.51	-4,257,354.25

2016-2018 年度报表评估基准日报表经天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所审计并出具无保留意见的审计报告，报告文号为天健鄂审[2017]391 号、天健鄂审[2018]68 号、天健鄂审[2019]98 号、评估基准日 2019 年 6 月 30 日报表经天成（湖北）会计师事务所有限公司审计并出具无保留意见的审计报告，报告文号为天成审字[2019]第 689 号。

被评估企业执行《企业会计准则》，按国家有关税收法律法规，销售主要税种和税率如下：

流转税及附加税费

税 种	计税依据	税率
增值税	按销售货物或提供应税劳务	3%、6%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税及增值税计征	5%
教育费附加	按实际缴纳的营业税及增值税计征	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的营业税及增值税计征	1.5%
企业所得税	应税所得额	25%

（三）委托人与被评估企业的关系

委托人湖北省文化旅游投资集团有限公司和武汉三特索道集团股份有限公司是被评估企业湖北柴埠溪旅游股份有限公司的股东，委托人五峰长禹水务投资开发有限公司是本次股权转让的受让方。

二、评估目的

因湖北省文化旅游投资集团有限公司和武汉三特索道集团股份有限公司拟转让所持湖北柴埠溪旅游股份有限公司股权给五峰长禹水务投资开发有限公司之经济行为，为此需对评估基准日湖北柴埠溪旅游股份有

限公司股东全部权益价值进行评估，为本次股权转让的经济行为提供价值参考意见。

上述拟转让股权的经济行为已经过《五峰土家族自治县人民政府常务会议纪要[2019]2号》文件通过。

三、评估对象和评估范围

评估对象为湖北柴埠溪旅游股份有限公司股东全部权益价值。评估范围为湖北柴埠溪旅游股份有限公司的全部资产及相关负债。其中账面资产总额 16,363.48 万元、负债 6,937.82 万元、净资产 9,425.66 万元。具体范围为：

流动资产账面金额：	1,915,455.23 元
非流动资产账面金额：	161,719,339.10 元
其中：长期股权投资：	305,011.17 元
固定资产账面净值：	116,536,545.90 元
在建工程	22,441,632.68 元
无形资产	22,436,149.35 元
资产账面金额合计：	163,634,794.33 元
流动负债账面金额：	31,869,336.32 元
非流动负债账面金额：	37,508,879.40 元
负债账面金额合计：	69,378,215.72 元
净资产账面金额：	94,256,578.61 元

上述资产、负债已经天成（湖北）会计师事务所有限公司审计，出具了无保留意见审计报告。评估是在企业经过审计后的基础上进行的。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）委估实物资产情况

本次评估范围中的实物资产为房屋建筑物、构筑物、机器设备、车

辆和办公及电子设备。

1、主要资产法律权属状况

截至评估基准日，纳入评估范围的实物资产，全部为湖北柴埠溪旅游股份有限公司所有，产权清晰无误。

2、主要资产的经济状况

纳入本次评估范围的主要资产为企业经营使用，索道收费权已向中国农业银行股份有限公司五峰土家族自治县支行提供质押担保，截止评估基准日尚未偿还的担保本金余额为 2200.00 万元。

3、主要资产物理状况

纳入评估范围内的实物资产主要为房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆和办公及电子设备等，主要分布于湖北柴埠溪旅游股份有限公司柴埠溪大峡谷景区所在地。

（1）房屋建筑物类账面原值 35,993,596.59 元，账面净值 30,363,538.76 元。房屋建筑物位于柴埠溪大峡谷景区所在地。主要包含索道站房、梯子口景区大门建筑、售票厅、景区管理用房、宾馆、绣楼、餐厅、超市、旅游公厕、民俗文化村 3 号 4 号楼等，上述房屋建筑物结构包含钢混、砖混、砖木、木结构等，申报建筑面积为 9,588.26 平方米，目前使用正常。

（2）构筑物类账面原值 41,373,001.69 元，账面净值 30,163,735.85 元。房屋建筑物位于柴埠溪大峡谷景区所在地。主要包含停车场、索道线路钢梯及基础、救护平台、便道、松林坪至柴埠溪谷底公路、庙包公路桥及相应的基础设施及各旅游桥、长廊、观景台等，上述房屋建筑物结构包含钢混、砖混、砖木、木结构等，目前使用正常。

（3）机器设备账面原值 62,575,376.77 元，账面净值 55,382,050.50 元。机器设备位于柴埠溪大峡谷景区所在地。主要包含索道设备、专用供电线路、发电机组等。索道 2019 年检测合格，机器设备使用正常。

(4) 车辆账面原值 2,725,337.00 元，账面净值 242,308.53 元。车辆共 22 辆，其中挂厂内行驶牌照金琅观光车 12 辆，可上路行驶有行驶证车辆 10 辆。现有车辆均可正常使用。

(5) 在建工程账面原值 22,441,632.68 元。主要包括庙包一区在建楼及楼前广场工程、松林坪游客中心摆手堂民俗文化村及旅游公厕停车场工程。庙包一区在建楼 2013 年 6 月停工，其主体结构及外装修已完成，内装修处于毛坯状态，未通水通电。楼前广场已建成。松林坪在建工程 2008 年 12 月停工，房屋建筑物主体结构及门窗外装修已完成，内装修基本处于毛坯状态，没有给排水管网，基本没有通水通电。

(6) 其他主要实物资产

项 目	账面金额 (元)	现状、特点
存货-原材料	612,623.82	账实相符质量合格
办公电子设备	384,912.26	账实相符正常使用

(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，企业申报评估范围内账面记录的无形资产为土地使用权，未记录的无形资产为柴埠溪大峡谷景区 70 年的独家开发经营权。除此之外，无其他账面记录或者未记录的无形资产。

(三) 企业申报的表外资产的状况

本次评估委托人及被评估企业申报的表外资产为柴埠溪大峡谷景区 70 年的独家开发经营权，除此之外，委托人及被评估企业未申报评估其他表外资产、负债。

(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

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值为天成（湖北）会计师事务所有限公司的审计结果。

除以上引用事项之外，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 2019 年 6 月 30 日。

本项目评估基准日是委托人确定的，确定基准日的主要原因如下：

- （一）与企业财务报告期相衔接；
- （二）与本次经济行为实现日相接近。

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

《五峰土家族自治县人民政府常务会议纪要[2019]2 号》；

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国公司法》(1993 年 12 月 29 日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订)；

2、《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

3、《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，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通过第十三届全国人民代表大会常务委

员会第七次会议决定修改);

4、《中华人民共和国合同法》(1999 年 3 月 15 日中华人民共和国第九届全国人民代表大会第二次会议通过);

5、《中华人民共和国特种设备安全法》(中华人民共和国主席令第四号);

6、《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 6 月 29 日中华人民共和国主席令第 28 号(第二次修正));

7、《中华人民共和国旅游法》(2013 年 4 月 25 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二次会议通过,2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第二次修正);

8、《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);

9、《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);

10、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第 378 号令);

11、《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第 36 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);

13、《企业国有产权转让管理暂行办法》(国资委、财政部第 3 号令,2004 年 2 月 1 日实施);

14、《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);

15、《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);

16、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国资委、财政部 国资发产权[2006]306 号);

17、《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)；

18、《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号)；

19、湖北省国资委《湖北省企业国有资产评估管理暂行办法》-鄂国资产权[2006]256号；

20、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(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[2018]36号)；
- 4、《资产评估执业准则--资产评估报告》(中评协[2018]35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[2018]37号)；
- 7、《资产评估执业准则--利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35号)；
- 8、《资产评估执业准则--企业价值》(中评协[2018]38号)；
- 9、《资产评估执业准则--不动产》(中评协[2017]38号)；
- 10、《资产评估执业准则--机器设备》(中评协[2017]39号)；
- 11、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)；
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)；
- 13、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)；
- 14、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)；

(四) 资产权属依据

- 1、房屋所有权证、土地使用证、不动产权证复印件；

- 2、车辆行驶证复印件；
- 3、重要资产购置合同、发票、完税凭证复印件；
- 4、国有建设用地使用权出让合同复印件；
- 5、公司章程、验资报告复印件；
- 6、其他权属证明资料。

（五）取价依据

- 1、当地设备市场价格信息；
- 2、“中关村在线”、“太平洋汽车网”等电子产品、车辆相关网络价格信息；
- 3、《机电产品价格信息》2019 版（机械工业信息研究院）；
- 4、2019 年 6 月份宜昌建筑工程市场价格信息；
- 5、企业有关部门提供的未来年度投资计划和经营预测；
- 6、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

（六）其它参考资料

- 1、被评估企业 2014-2018 年度及评估基准日审计报告；
- 2、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社 2011 年版）；
- 3、同花顺 iFinD 金融终端；
- 4、其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据《资产评估执业准则--企业价值》规定，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、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采

用两种以上评估方法进行评估。

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。资产评估专业人员应当结合被评估单位的企业性质、资产规模、历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。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。

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。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

本次评估目的是股权转让，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，因此本次评估可以选择资产基础法进行评估。

被评估企业未来年度其收益与风险可以预计并量化，因此本次评估可以选择收益法进行评估。

因为上市可比公司与被评估单位在经营范围、经营区域、资产规模以及财务状况都存在较大差异，相关指标难以获得及难合理化的修正，此外近期市场上没有类似企业股权的交易案例，达不到选用市场法进行评估的条件，因此本次评估不具备采用市场法评估的客观条件。

综上，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是指在合理评估各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

（1）货币资金（现金及银行存款）

现金：对库存现金采用实际盘点并同现金日记账余额和总账现金账户余额核对的方法，以核实后的账面价值确定评估值。

银行存款：评估人员利用审计人员对存款账户进行函证的结果，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行存款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。银行存款以核实后账面值确定评估值。

（2）应收类账款

对应收账款、预付账款、其他应收款的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，参考计算坏账准备的方法估计出这部分可能收不回的款项，作为评估风险损失；对有确凿证据表明款项不能收回或实施催款手段后账龄超出 5 年的，评估风险损失为 100%。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

（3）存货-原材料

被评估企业存货全部为原材料类。评估人员和被评估单位存货管理人员共同对原材料进行了抽盘，并对原材料的质量和性能状况进行了重

点察看与了解，最后根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日原材料数量、金额一致。评估人员了解到原材料采用实际成本核算，账面价值包含了购置成本和其运输、整理挑选费。原材料的评估按照评估基准日重新取得相同规格型号、相同质量、相同数量的各项原材料所需支付的购置成本和其运输、整理挑选费之和作为评估值。由于原材料均为生产经营正常流转使用，且购进时间不长，市场价格变动不大，因此按原材料核实后的账面价值确认为评估值。

2、长期股权投资

被评估企业长期股权投资仅一家全资子公司-五峰柴埠溪旅行社有限责任公司。我们分析了五峰柴埠溪旅行社有限责任公司近年资产财务状况，五峰柴埠溪旅行社有限责任公司近年无工作人员、无主营业务收入和支出、无固定资产、无银行借款，仅有少量的货币资金和债权债务，评估基准日资产总额 12.80 万元，负债总额 27.38 万元，净资产-14.58 万元。评估人员认为五峰柴埠溪旅行社有限责任公司没有持续经营的能力。

采用资产基础法对同一评估基准日的被投资单位进行整体评估，净资产评估结果如果为正数，以被投资单位整体评估后的净资产乘以持股比例确定长期股权投资的评估值；净资产评估结果如果为负数，按照公司法有关规定，股东以出资额为限对被投资企业承担有限责任，长期股权投资评估值最低为零。

3、固定资产（房屋建筑物类资产）

由于被评估企业房屋建筑物类资产基本为发包自建。本次评估按照重置成本法进行评估。房屋建筑物评估的基本公式如下：

房屋建筑物评估值=重置全价×综合成新率

（1）重置全价的确定

重置全价=建安造价+前期及其他费用+资金成本

①建安造价测算

对于有完整工程资料的工程，本次评估根据建筑工程资料和竣工结算资料按建构筑物工程量清单，以当地现行定额标准、材料人工单价计算出建筑物的重置全价。

对于工程资料不完整工程，评估人员按结构类型、使用功能，对评估范围内建构筑物进行系统的分类，将相同或相近的建筑物分别编组。对各类建构筑物在其结构类型及使用功能的基础上确定其基准单方造价，该单方造价的确定主要参考了当地建筑工程造价管理站公布的类似工程的建筑单方造价的水平及评估师掌握的价格信息资料及估值经验。评估师根据建筑物的个性(如不同的层高、跨度、装修情况、施工困难程度等)和现场勘察的情况，进行合理的调整，最终确定出实际的单方造价标准，该单方造价反映了该类型建筑物在评估基准日及所在地正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。

对部分建构筑物，由于企业建筑预决算资料缺失，建筑工程量清单也无法确认，对这类资产评估人员按评估基准日建筑安装工程投资价格指数与建筑完工投入使用时的建筑安装工程投资价格指数之比，对该建筑工程入账原值进行指数调整，在此基础上，考虑前期及其他费用和资金成本，计算重置全价。

②工程建设前期及其他费用测算

对于厂房、办公用房等建(构)筑物，根据委估建(构)筑物所在地区的国家和地方政府的规定确定该类建(构)筑物的前期费用及其它费用的费用率，如下：

前期及其它费用取费表

序号	取费项目	取费基础	标准(含税)	标准(不含税)	取 费 依 据
1	建设单位管理	投资额	1.23%	1.23%	财建[2016]504号
2	工程监理费	投资额	2.04%	1.92%	国家发展和改革委员会、建设部发改价格[2007]670号
3	勘察设计费	投资额	2.91%	2.75%	国家物价局建设部 2002 价字 10 号

4	招标代理费	投资额	0.20%	0.19%	国家发改委发改价格[2011]534号
5	环境评价费	投资额	0.16%	0.15%	国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响评价收费标准的通知(计价格[2002]125号)
	合 计		6.54%	6.24%	

③资金成本

资金成本指评估对象在正常建设工期内占用资金(包括建安工程造价、前期及其他费用)的资金贷款利息。生产建构物取整体工程的合理工期,办公建构物取房产本身的合理工期。

资金成本=工程建安造价×贷款利率×合理工期×1/2+前期及其他费用×贷款利率×合理工期

贷款利率应按照合理工期长短来确定相应的利率,评估基准日执行的贷款利率为:

贷款时间	年利率(%)
一年以内(含一年)	4.35
一至五年(含五年)	4.75
五年以上	4.90

(2) 综合成新率的确定

根据建(构)筑物的结构、设计使用年限、实际使用状况、占用土地使用权剩余年限等因素确定尚可使用年限,从而综合评定建筑物的成新率。计算公式:

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)。

(3) 评估值的确定

将重置全价与成新率相乘,求取评估基准日的房屋建筑物评估值。

房屋建筑物评估值=重置全价×综合成新率

4、固定资产(设备类资产)

本次评估根据本次评估目的,按照持续使用原则,以市场价格为依据,结合委估设备的特点和收集资料情况,主要采用重置成本法进行评

估。

评估值=重置全价×成新率

4.1、重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装工程费、其他费用和资金成本等部分组成。依据财政部、国家税务总局（财税〔2008〕170号）《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，自2009年1月1日起，购进或者自制（包括改扩建、安装）固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）和《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号）的有关规定，从销项税额中抵扣。根据2016年5月1日起全面实施营改增政策，本次评估按照《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）的相关规定确认重置全价。

重置全价=设备购置价（不含税）+运杂费（不含税）+安装调试费（不含税）+工程建设其他费用（不含税）+资金成本

（1）机器设备重置全价

①购置价

主要通过向生产厂家或贸易公司询价、或参照《2019 机电产品报价手册》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

②运杂费

以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地的距离不同，参照《资产评估常用数据与参数手册》按不同运杂费率计取。对部分设备生产厂家或销售商提供免费运输，此处不考虑运杂费。

运杂费（含税）=购置价（含税）×运杂费率

运杂费（不含税）=运杂费（含税）/1.09

③安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，参照《资产评估常用数据与参数手册》，以含税购置价加上运杂费为基础，按不同安装费率计取。

安装调试费（含税）=购置价（含税）×安装费率

安装调试费（不含税）=安装调试费（含税）/1.09

对小型、无须安装的设备，或包安装设备不考虑安装调试费。

④其他费用

其他费用包括管理费、设计费、工程监理费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备进行计算。

其它费用表

序号	费用名称	取费基数	费率（含税）	费率（不含税）	依据
	按建安造价取费				
1	建设单位管理	建安造价	1.23%	1.23%	财建[2016]504号
2	工程监理费	建安造价	2.04%	1.92%	国家发展和改革委员会、建设部发改价格[2007]670号
3	工程勘察设计费	建安造价	2.91%	2.75%	国家物价局建设部2002价字10号
4	招标代理费	建安造价	0.20%	0.19%	按国家计委计价格[2002]1980号
5	环境评价费	建安造价	0.16%	0.15%	国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响评价收费标准的通知（计价格[2002]125号）
	小计		6.30%	6.00%	

其他费用（含税）=（购置价格（含税）+运杂费（含税）+安装调试费（含税））×其它费率(含税)

其他费用（不含税）=（购置价格（含税）+运杂费（含税）+安装调试费（含税））×其它费率(不含税)

⑤资金成本：根据各类设备不同，按此次评估基准日贷款利率，资金成本按均匀投入计取。对于建设周期小于6个月的设备不计资金成本

资金成本=(购置价格+运杂费+安装调试费+其他费用)×贷款利率×建设工期×1/2

另：对部分价值较低，又询不到价格的国产设备，采用历史已摊入运杂费、安装费及其它费用的设备转为固定资产的价格，乘以物价指数，确定重置全价。

（2）车辆重置全价的确定

对于车辆，重置全价按评估基准日市场价格，加上车辆购置税和其他合理费用（牌照费）确定。公式如下：

车辆重置全价=车辆购置价（不含增值税）+车辆购置税+牌照手续费
其中：

①现行购置价主要取自当地汽车市场现行报价或参考网上报价，参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定；对购置时间较长，现不能查到原型号规格的车辆购置价格时参考相类似、同排量车辆价格作为评估车辆购置价参考价格。

②车辆购置税根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计取；

车辆购置税=车辆不含税售价×10%

③牌照手续费等分别车辆所处区域按当地交通管理部门规定计取。

（3）电子设备重置全价的确定

对于电子设备，通常生产厂家或销售商提供免费运输及安装，因此，电子设备的重置全价根据评估基准日同型号电子设备当地市场信息确定。即

电子设备重置全价=购置价（不含增值税）

对购置时间较早或目前市场上无相关型号已淘汰但仍在正常使用的电子设备，参照同类设备的二手市场价格直接确定其评估价值

4.2、成新率的确定

（1）机器设备成新率

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计

设备尚可使用年限，并进而计算其正常使用情况下的成新率。其公式如下：

正常使用情况下的成新率=尚可使用年限 / （实际已使用年限+尚可使用年限）100%

（2）车辆成新率的确定

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，车辆按以下方法确定成新率后取其较小者为理论成新率，即：

使用年限成新率 = （1 - 已使用年限 / 经济使用年限）×100%

行驶里程成新率 = （1 - 已行驶里程 / 规定行驶里程）×100%

理论成新率 = Min（使用年限成新率，行驶里程成新率）

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。即：

成新率 = 理论成新率 + a

a：车辆特殊情况调整系数。

（3）电子设备成新率的确定

采用年限法确定成新率。计算公式为：

成新率=(1-实际已使用年限/经济使用年限)×100%

直接按二手市场价评估的电子设备，不再考虑成新率。

4.3、评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

5、在建工程

在建工程评估范围仅包括土建工程。主要为 2008 年 12 月停工松林坪在建工程和 2013 年 6 月停工的庙包一区在建楼及楼前广场工程。在建工程的评估首先按基准日工程造价指数与停工时工程造价指数之比对在

建工程的账面价值进行调整，再加上在建工程的资金成本（工期 6 个月以上），确定在建工程的评估原值，最后扣减停工时间至评估基准日之间在建工程的减值因素，得到在建工程的评估值。

6、无形资产

纳入评估范围的无形资产主要为土地使用权。另外加上企业申报的账面未记录的柴埠溪大峡谷景区70年独家开发经营权。

土地使用权包括已办理国有土地使用证的部分和已办理征地手续支付了征地补偿款但没有办理土地出让手续部分。

对于已办理征地手续支付了征地补偿款但没有办理土地出让手续部分的土地使用权评估，本次评估按相同口径只评估征地补偿的价值，同时按商业用地用途扣减征地完成时至评估基准日之间的摊销额得到该部分土地使用权的评估值。

对于已办理国有土地使用证的商业用地土地使用权评估，根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），我国目前土地使用权评估通行的方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和基准地价系数修正法。具体的估价方法，应根据评估目的、当地地产市场发育状况，并结合待估土地的特点等因素，综合考虑，适当选取。

经过评估人员实地勘察、分析论证并结合委估宗地的区域条件和市场发展情况，确定对委估宗地采用市场比较法和成本逼近法两种方法分别测算土地价格，最后综合分析其计算结果，确定委估宗地的评估价格。方法选择的主要依据如下：

由于委估宗地用途为商业用地，旅游用地，不是开发完成后用于销售房地产，故不宜采用剩余法进行评估。由于委估宗地用途为商业用地，所在区域商业用地的交易实例虽少，但可以获得部分类似案例，且市场比较法可较为准确的反应市场价格波动，故宜采用市场比较法测算土地的价格。五峰县城镇基准地价为 2012 年发布执行，距离评估基准日达 7

年之久，故本次评估不宜采用基准地价系数修正法进行评估。待估宗地周边用地取得成本较易获得，因此宜采用成本逼近法进行评估。待估宗地周边土地租赁市场并不活跃，租金水平不易调查得到，因此不宜采用收益还原法进行评估。

对于企业申报的账面未记录的柴埠溪大峡谷景区 70 年独家开发经营权，其权利价值在企业的经营收入中均有体现，由于本次对股东全部权益价值采用了收益法的评估结果，收益法结果涵盖企业综合获利能力，包含独家开发经营权等权利价值，故采用资产基础法评估时不再单独对企业账面未记录的无形资产进行评估。

7、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

（三）收益法简介

1、概述

根据国家管理部门的有关规定以及《资产评估准则—企业价值》，国际和国内类似交易评估惯例，本次评估同时确定按照收益途径、采用现金流折现方法(DCF)估算湖北柴埠溪旅游股份有限公司公司的股东全部权益价值。

现金流折现方法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，评估资产价值的一种方法。其基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。其适用的基本条件：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客

观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性。

2、基本评估思路

根据本次尽职调查情况以及评估对象的资产构成和主营业务特点，本次评估是以评估对象的会计报表口径估算其权益资本价值，本次评估的基本评估思路是：

（1）对纳入报表范围的资产和主营业务，按照景区提档升级计划完成后的经营状况的变化趋势和业务类型等分别估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

（2）对纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日的应收、应付股利等流动资产（负债）；呆滞或闲置设备、房产等以及未计收益的在建工程等非流动资产（负债），定义其为基准日的溢余或非经营性资产（负债），单独测算其价值；

（3）由上述各项资产和负债价值的加和，再加上评估对象母公司报表中未体现投资收益的长期股权投资的权益价值，得出评估对象的企业价值，经扣减付息债务价值后，得出评估对象的股东全部权益价值。

3、评估模型

（1）基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益价值；

B：评估对象的企业价值；

$$B = P + Q + C \quad (2)$$

P：评估对象的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{i+1}}{r(1+r)^i} \quad (3)$$

式中：

R_i ：评估对象未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）；

r ：折现率；

n ：评估对象的未来经营期；

Q ：评估对象基准日未计及收益控股或参股长期投资的价值；

C ：评估对象基准日存在的溢余或非经营性资产（负债）的价值；

$$C = C_1 + C_2 \quad (4)$$

C_1 ：评估对象基准日存在的现金类资产（负债）价值；

C_2 ：评估对象基准日存在的其他溢余性或非经营性资产价值；

D ：评估对象的付息债务价值。

（2）收益指标

本次评估，使用企业的自由现金流量作为评估对象投资性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

（3）折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率 r

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (6)$$

式中：

W_d ：评估对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (7)$$

W_e : 评估对象的权益比率;

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (8)$$

r_e : 权益资本成本。本次评估按资本资产定价模型 (CAPM) 确定权益资本成本 r_e ;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (9)$$

式中:

r_f : 无风险报酬率;

r_m : 市场预期报酬率;

ε : 评估对象的特性风险调整系数;

β_e : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (10)$$

β_u : 可比公司的无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{(1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i})} \quad (11)$$

β_t : 可比公司股票 (资产) 的预期市场平均风险系数

$$\beta_t = 34 \% K + 66 \% \beta_x \quad (12)$$

式中:

K : 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设 $K=1$;

β_x : 可比公司股票 (资产) 的历史市场平均风险系数;

D_i 、 E_i : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行:

(一) 评估准备阶段

1、2019年10月中旬，委托人确定湖北天地源房地产资产评估有限公司为本次资产评估的评估机构，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。2019年10月15日，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2019年10月17日至10月25日。主要工作如下：

1、听取委托人及被评估企业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、固定资产技术状态等情况。

2、对企业提供的资产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、根据资产评估申报明细表，对固定资产、在建工程、土地使用权、存货等资产进行了清查核实。

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及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

8、收益法尽职调查采用的方法主要是通过对企业现场勘察、参观、以专题座谈会的形式，对被评估企业的经营性资产的现状、经营条件和能力以及历史经营状况、经营收入、成本、期间费用及其构成等的状况进行调查复核。特别是对影响评估作价的主要业务的业务量、收费标准

和相关的成本费用等进行了专题的详细调查，查阅了相关的会计报表、账册等财务数据资料、重要购销合同协议等。通过与企业的管理、财务人员进行座谈交流，了解企业的经营情况、预计的新增投资计划、未来几年的经营计划以及经营策略等。在资产核实和尽职调查的基础上进一步开展市场调研工作，收集相关行业的宏观行业资料以及可比公司的财务资料和市场信息等。

（三）评估汇总阶段

2019年10月26日至11月18日对各类资产评估及负债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，并与审计结果进行对接，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2019年11月19日至2019年12月23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、资产持续经营假设

资产持续经营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、金融以及产业等政策不发生重大变化；

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、企业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；

4、被评估企业在未来经营期内的主营业务、销售策略不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的主营业务、销售策略等状况的变化情况；

5、目前柴埠溪景区一期规划建设项目尚没有全部完成，景区没有形成旅游环线，由于五峰县关门岩水库的建设造成了2010年8月湖北省旅游局和湖北省发展改革委员会联合批复的《五峰柴埠溪大峡谷旅游区总体规划暨重点区段控制性详细规划》中规划建设的世外桃源景观节点等少部分规划项目已无法实施。景区下一步提档升级计划是企业管理当局在上述批复文件以内排除五峰县关门岩水库的建设影响做出的；

6、企业管理当局提供的柴埠溪景区下一步提档升级并形成旅游环线计划不存在法律上及其他程序上障碍，可如期建成投入使用。在未来的经营期内，新增建设项目资金来源由股东担保通过银行贷款方式取得；

7、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

8、对于索道缆车业务，索道缆车属于特种设备，需要特许经营许可，其正式运营必须取得国家质量监督检验检疫总局核发的客运索道安全检验合格标牌和国家客运架空索道安全监督检验中心核发的《安全检验合格》证书，《安全检验合格》证书每年需要年检，三年进行一次全面检查。被评估企业已建成索道每年检测均合格，本次评估假定已建成客运索道和拟新建客运索道在未来的经营期均检测合格，不存在正常经营的障碍。

9、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

10、本次评估假设委托人及被评估企业提供的基础资料、财务资料、投资计划和经营预测资料真实、准确、完整；

11、评估范围仅以委托人及被评估企业提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估企业提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

12、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）资产基础法评估结论

采用资产基础法对湖北柴埠溪旅游股份有限公司的全部资产和负债进行评估得出的评估基准日2019年6月30日的评估结论如下：

资产账面值 16,363.48 万元，评估值 17,355.15 万元，评估增值 991.67 万元，增值率 6.06%。

负债账面值 6,937.82 万元，评估值 5,004.42 万元，评估减值 1,933.40

万元，减值率 27.87%。

净资产账面值 9,425.66 万元，评估值 12,350.73 万元，评估增值 2,925.07 万元，增值率 31.03%。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%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	191.55	193.46	1.91	1.00
2 非流动资产	16,171.93	17,161.69	989.76	6.12
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	30.50	-	-30.50	-100.00
7 投资性房地产	-	-	-	
8 固定资产	11,653.65	10,428.63	-1,225.02	-10.51
9 在建工程	2,244.16	2,594.31	350.15	15.60
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	2,243.61	4,138.75	1,895.14	84.47
15 开发支出	-	-	-	
16 商誉	-	-	-	
17 长期待摊费用	-	-	-	
18 递延所得税资产	-	-	-	
19 其他非流动资产	-	-	-	
20 资产总计	16,363.48	17,355.15	991.67	6.06
21 流动负债	3,186.93	3,166.70	-20.23	-0.63
22 非流动负债	3,750.89	1,837.72	-1,913.17	-51.01
23 负债总计	6,937.82	5,004.42	-1,933.40	-27.87
24 净资产（所有者权益）	9,425.66	12,350.73	2,925.07	31.03

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结论

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，采用现金流折现方法（DCF）对企业股东全部权益价值进行评估。湖北柴埠溪旅游股份有限公司在评估基准日 2019 年 6 月 30 日的所有者权益账面值为 9,425.66 万元，评估后的股东全部权益价值为 23,451.62 万元，评估增值 14,025.97 万元，增值率 148.81%。

（三）评估结果分析及最终评估结论

1、评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 23,451.62 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 12,350.73 万元，高 11,100.89 万元，高 89.88%。两种评估方法差异的原因主要是：

（1）资产基础法是从单项资产的再取得途径考虑的，是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，根据要素资产的具体情况采用适宜的方法分别评定估算企业各项要素资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估价值，得出资产基础法下股东全部权益价值的评估价值，反映的是企业基于现有资产的重置价值。

（2）收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，从企业的未来获利角度考虑的，反映的是企业资产的综合获利能力的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。收益法的评估值中包含了资产基础法评估中通常较难单独识别的人力资源、要素协同、景区独家经营权等无形资产的价值。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

2、评估结果的选取

本次评估目的为被评估企业股东转让所持被评估企业的股权，通过对湖北柴埠溪旅游股份有限公司整体资产及负债进行评估，以核实企业在评估基准日时的所有者权益的公允价值，为被评估企业股东拟股权转让行为提供价值参考依据。收益法是对企业整体资产预期获利能力的量

化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。作为旅游企业的投资者，更关注的是旅游企业将带来的旅游人数及旅游收入增长前景，也就是被评估企业未来的获得能力。我们认为旅游企业的市场价值通常不是基于重新构建现有资产所花费的成本而是基于市场参与者对未来收益的预期，而收益法的评估结果更能准确的反映企业未来的盈利能力和经营风险。

根据上述分析，本次评估选择收益法评估结果作为被评估企业的整体价值的最终评估结论。由此得到湖北柴埠溪旅游股份有限公司股东全部权益在基准日时点的价值为 23,451.62 万元。

十一、特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估被评估企业产权瑕疵事项如下：

1、湖北柴埠溪旅游股份有限公司在柴埠溪大峡谷旅游区范围内已取得土地使用权证和不动产权证的土地面积为 152.91 亩，已征地支付了征地费但未办理出让手续的土地面积为 103.03 亩。上述已征地支付了征地费但未办理出让手续的土地使用权本次评估同口径只评估了评估基准日的征地费，并按商业 40 年进行摊销。

2、湖北柴埠溪旅游股份有限公司部分房屋建筑物未办理房屋所有权证或不动产权证。

湖北柴埠溪旅游股份有限公司担保情况如下：

湖北柴埠溪旅游股份有限公司于 2012 年 9 月建成的客运索道一条，该公司于 2015 年 7 月 7 日与中国农业银行股份有限公司五峰土家族自治县支行签署《最高额权利质押合同》及《应收账款质押登记协议》将该索道收费权质押给中国农业银行股份有限公司五峰土家族自治县支行，2016 年 5 月 5 日向五峰县土家族自治县旅游局办理了该索道收费权质押

备案。至评估基准日该索道收费权质押对应的中国农业银行股份有限公司五峰土家族自治县支行相关贷款尚有 2200 万元贷款本金未偿还（未到偿还期）。该农业银行贷款在贷款发放时就由湖北柴埠溪旅游股份有限公司三个股东提供保证担保，上述索道收费权质押是追加担保措施。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

本报告不存在委托人未提供的其他关键资料情况。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

委托人和被评估企业未提供未决事项、法律纠纷等不确定因素资料，本报告也未发现被评估企业重大未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面值引用天成（湖北）会计师事务所有限公司所出具的报告文号为“天成审字〔2019〕第 689 号”审计报告，除该引用事项之外，未引用其他机构报告内容。

（五）重大期后事项

重大期后事项是评估基准日至评估报告日之间发生的对评估报告产生重大影响的事项。评估基准日后，因修建关门岩水库导致松林坪至柴埠溪谷底旅游公路损坏严重，在评估现场工作日期间当地政府已经在维修。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本报告评估程序未受到限制。

（七）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，依赖于委托人及被评估企业提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估企业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、评估过程中，评估人员在对设备进行勘察时，因检测手段限制等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估企业提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

3、本次评估范围及采用的由被评估企业提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估企业对其提供资料的真实性、完整性负责。

4、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估企业提供，评估人员已核对权属复印件资料与原件一致。委托人及被评估企业应当对其提供的权属资料的真实性、合法性承担法律责任。

5、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评估对象可实现价格的保证。

6、评估机构获得的被评估企业盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师对被评估企业盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估企业管理层及其主要股东多次讨论，被评估企业进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估企业盈利预测的相关数据。评估机构对被评估企业盈利预测的利用，不是对被评估企业未来盈利能力的保证。

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，委托人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，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、资产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者使用。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评估结论。评估结论不等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) 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。

（六）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，经备案（或核准）后的评估结果使用有效期一年，即自评估基准日2019年6月30日至2020年6月29日使用有效，超过一年，需重新进行评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为二〇一九年十二月二十三日。该资产评估报告日是资产评估师和评估专业人员形成评估结论的日期。

(此页无正文)

湖北天地源房地产资产评估有限公司

评估机构法定代表人：夏斌阳

资产评估师：尹 涛

资产评估师：夏斌阳

二〇一九年十二月二十三日

附件目录

- 1、 经济行为文件（复印件）；
- 2、 资产评估委托合同（复印件）；
- 3、 委托人及被评估企业企业法人营业执照（复印件）；
- 4、 湖北柴埠溪旅游股份有限公司基准日审计报告（复印件）；
- 5、 湖北柴埠溪旅游股份有限公司 2015-2018 年度会计报表（复印件）；
- 6、 评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 7、 委托人及被评估企业承诺函；
- 8、 签字资产评估师承诺函；
- 9、 湖北天地源房地产资产评估有限公司营业执照（复印件）；
- 10、 湖北天地源房地产资产评估有限公司备案公告（复印件）；
- 11、 签字资产评估师资格证书（复印件）。