

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 5050200002202000016

资产评估报告名称： 贵州梵净山国家级自然保护区管理局拟收购贵州武陵景区管理有限公司股权评估项目

资产评估报告文号： 渝德普资评报字[2020]第0016号

资产评估机构名称： 重庆德普资产评估房地产土地估价有限公司

签字资产评估专业人员： 冯虹森(资产评估师)、文仁伟(资产评估师)
尤磊、谭周庆
许航

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

贵州梵净山国家级自然保护区管理局
拟收购贵州武陵景区管理有限公司股权评估项目

资产评估报告

渝德普资评报字[2020]第 0016 号

(共1册, 第1册)

重庆德普资产评估房地产土地估价有限公司

二〇二〇年九月二十七日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	7
一、 委托人、被评估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概况	7
二、 评估目的	9
三、 评估对象和评估范围	9
四、 价值类型	15
五、 评估基准日	16
六、 评估依据	16
七、 评估方法	18
八、 评估程序实施过程 and 情况	27
九、 评估假设	28
十、 评估结论	30
十一、 特别事项说明	34
十二、 评估报告使用限制说明	35
十三、 评估报告日	35
十四、 签名盖章	35
附 件	37

声 明

我们郑重声明：

1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 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。
6. 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。
7. 评估对象涉及的资产清单由委托人、被评估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。
8. 资产评估机构及资产评估专业人员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。
9. 资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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。
10. 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

声 明

我们郑重声明：

1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 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。
6. 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。
7. 评估对象涉及的资产清单由委托人、被评估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。
8. 资产评估机构及资产评估专业人员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。
9. 资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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。
10. 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

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	7
一、 委托人、被评估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概况	7
二、 评估目的	9
三、 评估对象和评估范围	9
四、 价值类型	15
五、 评估基准日	16
六、 评估依据	16
七、 评估方法	18
八、 评估程序实施过程和情况	27
九、 评估假设	28
十、 评估结论	30
十一、 特别事项说明	34
十二、 评估报告使用限制说明	35
十三、 评估报告日	35
十四、 签名盖章	35
附 件	37

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。

11. 评估报告使用人在使用评估报告时应当知晓资产评估服务的专业特点，并以合理的方式理解、使用评估报告。如在资产和市场状况以及评估基准日与经济行为决策日已经发生重大变化时，应作必要调整。

12. 我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用。

贵州梵净山国家级自然保护区管理局
拟收购贵州武陵景区管理有限公司股权评估项目
资产评估报告

(摘要)

贵州梵净山国家级自然保护区管理局：

重庆德普资产评估房地产土地估价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、客观和公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对贵州梵净山国家级自然保护区管理局拟收购贵州武陵景区管理有限公司股权涉及的贵州武陵景区管理有限公司的股东全部权益在2020年5月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要报告如下：

一、评估目的

根据2020年7月11日贵州梵净山国家级自然保护区管理局与武汉三特旅业股份有限公司达成的关于梵净山经营模式调整的会议纪要文件，贵州梵净山国家级自然保护区管理局拟对贵州武陵景区管理有限公司股权进行收购。

本次评估目的是为贵州梵净山国家级自然保护区管理局拟收购贵州武陵景区管理有限公司股权于评估基准日的市场价值提供参考依据。

二、评估对象和范围

(一) 评估对象

本次评估对象是贵州梵净山国家级自然保护区管理局拟收购贵州武陵景区管理有限公司股权涉及的贵州武陵景区管理有限公司的股东全部权益。

(二) 评估范围

本次评估范围为贵州梵净山国家级自然保护区管理局拟收购贵州武陵景区管理有限公司股权涉及的贵州武陵景区管理有限公司的全部资产和负债，详见下表：

资产评估申报汇总表

单位：人民币元

项 目	金 额	项 目	金 额
货币资金	137,678.20	应付票据及应付账款	3,035,978.00
预付账款	109,082.50	应付职工薪酬	1,626,491.07

项目	金额	项目	金额
其他应收款	102,622.55	应交税费	16,825.89
流动资产合计	349,383.25	其他应付款	17,472,745.79
长期股权投资	500,000.00	流动负债合计	22,152,040.75
固定资产	41,372,929.06	非流动负债合计	-
无形资产	23,999.92	负债合计	22,152,040.75
长期待摊费用	6,124,780.67		
非流动资产合计	48,021,709.65	所有者权益合计	26,219,052.15
资产总计	48,371,092.90	负债和所有者权益总计	48,371,092.90

具体明细详见贵州武陵景区管理有限公司申报并签章确认的《资产评估申报明细表》，涉及的资产和负债业经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）进行了清查，并出具了清产核资专项审计报告，报告号为中审亚太审字（2020）020775-1号。被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

三、价值类型

本次评估选取市场价值作为评估结论的价值类型。

四、评估基准日

本报告的评估基准日为2020年5月31日。

五、评估方法

本次评估采用资产基础法、收益法进行评估。

六、评估结论

（一）资产基础法评估结果

经资产基础法评估，截至评估基准日贵州武陵景区管理有限公司资产账面价值为4,837.11万元，评估价值为7,124.35万元，增值额为2,287.24万元；总负债账面价值为2,215.20万元，评估价值为2,215.20万元，评估无增减；净资产账面价值为2,621.91万元，评估价值为4,909.15万元，增值额为2,287.24万元。

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	34.94	34.94		

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
2 非流动资产	4,802.17	7,089.41	2,287.24	47.63
3 其中：长期股权投资	50.00	57.41	7.41	14.82
4 固定资产	4,137.29	5,055.37	918.08	22.19
5 无形资产	2.40	4.00	1.60	66.67
6 长期待摊费用	612.48	1,972.63	1,360.15	222.07
7 资产总计	4,837.11	7,124.35	2,287.24	47.29
8 流动负债	2,215.20	2,215.20		
9 负债合计	2,215.20	2,215.20		
10 净资产（所有者权益）	2,621.91	4,909.15	2,287.24	87.24

注：以上数据为万元单位，存在小数尾差，评估明细详见《资产评估明细表》。

（二）收益法评估结果

被评估单位的股东全部权益价值按收益法评估的市场价值为9,532.54万元，较被评估单位基准日报表股东全部权益2,621.91万元，评估增值6,910.63万元，评估增值率263.57%。

（三）评估结论

“景区公司”的股东全部权益价值在评估基准日所表现的市场价值，采用了资产基准法与收益法进行评估，资产收益法比资产基础法的结果高出4,623.39万元，两者相差94.18%。

资产基础法评估结果主要以资产负债表作为建造成本口径，确定企业在评估基准日实际拥有的各要素资产、负债的现行更新重置成本价值，评估思路是以重新再建现有状况企业所需要的投资额估算评估对象价值，不能较好的反映股东全部权益的市场价值。

收益法是在对企业未来收益预测的基础上计算评估价值的方法，不仅考虑了各分项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其协同效应的贡献等因素对企业股东全部权益价值的影响，也考虑了企业所享受的各项优惠政策、运营资质、行业竞争力、公司的管理水平、人力资源、要素协同作用等资产基础法无法考虑的因素对股东全部权益价值的影响，根据被评估单位所处行业和经营特点，收益法评估价值能比较客观、全面的反映目前企业的股东全部权益价值。

综上所述，考虑到资产基础法和收益法两种不同评估方法的优势与限制，分析两种评估方法对本项目评估结果的影响程度，根据本次特定的经济行为，考虑收益法评估结

果更有利于报告使用人对评估结论作出合理的判断。因此，本次评估以收益法评估结果作为最终评估结论。即贵州武陵景区管理有限公司股东全部权益市场价值为9,532.54万元（大写：人民币玖仟伍佰叁拾贰万伍仟肆佰元整）。

评估结论详细情况见评估明细表和评估报告。

本次评估的评估对象为贵州武陵景区管理有限公司股东全部权益价值，未考虑控股股权的溢价、亦未考虑少数股权的折价及股权流动性等特殊交易对股权价值的影响。

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2020年5月31日起至2021年5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，如资产的经济市场环境未发生影响其资产价值较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

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、特别事项说明对评估结论的影响。

以上内容摘自评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文，特别关注特别事项说明和评估报告使用限制说明。



贵州梵净山国家级自然保护区管理局
拟收购贵州武陵景区管理有限公司股权评估项目

资产评估报告

(正文)

贵州梵净山国家级自然保护区管理局：

重庆德普资产评估房地产土地估价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、客观和公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对贵州梵净山国家级自然保护区管理局拟收购贵州武陵景区管理有限公司股权涉及的贵州武陵景区管理有限公司的股东全部权益在2020年5月31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、被评估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概况

(一) 委托人简介

企业名称：贵州梵净山国家级自然保护区管理局

法定住所：铜仁市江口县双江街道三星西路17号

(二) 被评估单位简介

统一社会信用代码：915206216839556308

企业名称：贵州武陵景区管理有限公司（以下简称“景区公司”）

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：张杰

注册资本：2550.00万人民币

成立日期：2009年01月07日

营业期限：2009年01月07日至永久

登记机关：江口县市场监督管理局

核准日期：2010年01月26日

住所：贵州省铜仁市江口县双江街道办事处杨澜桥花园

经营范围：景区管理服务；旅游纪念品、土特产销售；停车场服务。

1.企业历史沿革（包括隶属关系的演变）

贵州武陵景区管理有限公司（以下简称“景区公司”）2010年1月18日更名前为贵州江口武陵景区管理有限公司，于2009年经贵州三特梵净山旅业发展有限公司作为发起人，发起设立的有限公司；初始注册资本为人民币2,550.00万元；在江口县市场监督管理局注册登记，并取得注册号为522222000016904号《企业法人营业执照》。

截止至评估基准日，景区公司注册资本为人民币2550.00万元，贵州三特梵净山旅业发展有限公司出资2550.00万元，占注册资本100%。

2.经营管理情况

主要经营范围：景区管理服务。

经营模式：主要是以收取景区门票，同时提供景区内商业活动的管理服务。

经营管理结构：公司设立股东会、董事会、监事会的法人治理结构；生产运营设综合管理部、财务部、人力资源部等职能部门。

3.近三年公司资产、负债、财务、经营状况

资产负债情况

金额单位：人民币元

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年5月31日
流动资产	12,180,761.98	13,033,460.98	19,977,074.41	349,383.25
非流动资产	39,353,870.42	34,231,575.49	29,813,179.28	48,021,709.65
资产总计	51,534,632.40	47,265,036.47	49,790,253.69	48,371,092.90
流动负债	14,363,395.52	9,159,096.71	10,699,300.17	22,152,040.75
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	14,363,395.52	9,159,096.71	10,699,300.17	22,152,040.75
净资产	37,171,236.88	38,105,939.76	39,090,953.52	26,219,052.15

损益及现金流量情况

金额单位：人民币元

项目	2017年度	2018年度	2019年度	2020年1-5月
营业收入	48,793,302.91	59,888,560.99	59,788,553.39	1,378,529.62
利润总额	12,661,837.35	12,968,571.67	12,830,093.39	-12,626,436.29

项目	2017年度	2018年度	2019年度	2020年1-5月
净利润	9,494,147.71	9,479,435.82	9,518,598.50	-12,871,901.37
经营性净现金流量	1,131,449.99	18,287,639.57	21,860,382.21	-9,375,414.65

上述2017年至2019年的财务报表全部业经中国注册会计师审计，并出具无保留意见审计报告。2020年5月的资产负债表相关数据经会计师事务所清查核实，并出具了清查核实报告。

（三）委托人和被评估单位之间的关系

委托人为收购方，被评估单位为被收购方。

（四）其他评估报告使用人

根据委托人和评估机构在资产评估委托合同中的约定，除委托人外本次评估报告的报告使用人为国家法律法规明确的评估报告使用人。

二、评估目的

根据2020年7月11日贵州梵净山国家级自然保护区管理局与武汉三特旅业股份发展有限公司达成的关于梵净山经营模式调整的会议纪要文件，贵州梵净山国家级自然保护区管理局拟对贵州武陵景区管理有限公司股权进行收购。

本次评估目的是为贵州梵净山国家级自然保护区管理局拟收购贵州武陵景区管理有限公司股权于评估基准日的市场价值提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象是贵州梵净山国家级自然保护区管理局拟收购贵州武陵景区管理有限公司股权涉及的贵州武陵景区管理有限公司的股东全部权益。

（二）评估范围

本次评估范围为贵州武陵景区管理有限公司的申报的全部资产和负债，详见下表：

资产评估申报汇总表

单位：人民币元

项目	金额	项目	金额
货币资金	137,678.20	应付账款	3,035,978.00

项目	金额	项目	金额
预付账款	109,082.50	应付职工薪酬	1,626,491.07
其他应收款	102,622.55	应交税费	16,825.89
流动资产合计	349,383.25	其他应付款	17,472,745.79
长期股权投资	500,000.00	流动负债合计	22,152,040.75
固定资产	41,372,929.06	非流动负债合计	-
无形资产	23,999.92	负债合计	22,152,040.75
长期待摊费用	6,124,780.67		
非流动资产合计	48,021,709.65	所有者权益合计	26,219,052.15
资产总计	48,371,092.90	负债和所有者权益总计	48,371,092.90

具体明细详见贵州武陵景区管理有限公司申报并签章确认的《资产评估申报明细表》，涉及的资产和负债业经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）进行了清查，并出具了清产核资专项审计报告，报告号为中审亚太审字（2020）020775-1号。被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

（三）对企业价值影响较大的资产负债情况

1.货币资金

账面价值为137,678.20元，包括库存现金和银行存款。库存现金账面价值21,335.00元，保管于梵净山综合财务室3楼库房里；银行包括1个人民币账户，其中：中国农业银行江口县支行（账号：733001040007983），为基本存款账户，余额为116,343.20元。

2.预付账款

账面价值为109,082.50元，为武汉西亚恒远商贸有限责任公司的工作服款，账龄在1年以内。

3.其他应收款

账面价值为102,622.55元，主要为杨华芬、杨爱平的备用金借支，账龄均在1年以内。

4.长期股权投资

账面价值为500,000.00元，共1个被投资单位，为铜仁梵净山门票销售有限公司（以下简称“门票公司”），门票公司于2013年经贵州武陵景区管理有限公司、贵州省梵净山旅游开发投资有限公司等两家公司作为发起人，共同发起设立的有限公司；初始注册资本为人民币100.00万元；在江口县市场监督管理局注册登记，并取得注册号为

520621000074265号《企业法人营业执照》。2018年11月13日，门票公司投资人变更为贵州武陵景区管理有限公司、贵州省铜仁市交通旅游开发投资集团有限公司。

截止至评估基准日，门票公司注册资本为人民币100.00万元，其中贵州武陵景区管理有限公司出资50.00万元，占注册资本50%；贵州省铜仁市交通旅游开发投资集团有限公司出资50.00万元，占注册资本50%。

根据2013年8月铜仁梵净山旅游开发投资有限公司与景区公司签订的《协议书》，门票公司仅负责门票销售工作，门票收入的15%提留铜仁梵净山旅游开发投资有限公司，85%支付给景区公司，景区公司再根据此收入与管理局按6:4比例分配收入。因门票公司无其他收入来源，故其日常的经营管理全部由景区公司负责。

5. 固定资产

账面原值为56,574,156.81元，账面净值为41,372,929.06元；包括构筑物类、设备类。

(1) 构筑物

纳入本次评估范围内的构筑物，账面原值为44,765,100.50元，账面净值为33,818,152.91元，均位于贵州铜仁梵净山景区内。

① 构筑物特征

经现场查勘，构筑物特征如下：

东线游客服务中心，位于东线山门观光车停车场旁，砖混结构，共1层，建筑面积550平方米，建成于2009年7月，于2018年改造为微笑小屋、展览馆及观光车票房，外墙刷涂料，室内地砖地面，内墙刷乳胶漆，顶棚木条吊顶，铝合金窗，玻璃门，坡屋面树脂瓦盖，层高约4-6米，通电、讯，维护保养状况较好，正常使用。

东大门卫生间，位于东线山门观光车停车场旁，砖混结构，共1层，建筑面积135.4平方米，建成于2009年4月，于2016年12月进行星级厕所改造，外墙1米砖墙裙、其余刷涂料，室内地砖地面，内墙贴墙砖及顶，顶棚木条吊顶，铝合金窗，玻璃门，坡屋面树脂瓦盖，层高约4米，现为厕所，通水、电，维护保养状况较好，正常使用。

西线公路厕所，位于西线棉絮岭，砖混结构，共1层，建筑面积121平方米，建成于2009年4月，于2016年12月进行改造，外墙红色涂料，室内地砖地面，内墙贴墙砖及顶，顶棚木条吊顶，铝合金百叶窗，坡屋面树脂瓦盖，层高约3米，现为厕所，通

水、电，维护保养状况较好，正常使用。

护国寺厕所，位于西线山门停车场旁，砖混结构，共1层，建筑面积36平方米，建成于2016年12月，外墙红色涂料，室内地砖地面，内墙贴墙砖及顶，顶棚木条吊顶，铝合金百叶窗，坡屋面树脂瓦盖，层高约3米，现为厕所，通水、电，维护保养状况较好，正常使用。

九皇洞商铺，位于九皇洞，木结构，共1层，建筑面积11.2平方米，建成于2016年12月，木板外墙刷油漆，室内木地板地面，木条内墙、顶棚，铝合金窗，木门，屋面沥青瓦盖（牛毛毡），层高约3米，现为商铺，通电、讯，维护保养状况较好，可正常使用。

普渡广场医务室，位于普渡广场，木结构，共1层，建筑面积11.5平方米，建成于2016年12月，木板外墙刷油漆，室内木地板地面，木条内墙、顶棚，铝合金窗，木门，屋面沥青瓦盖（牛毛毡），层高约3米，现为医务室，通电、讯，维护保养状况较好，可正常使用。

天街厕所，位于万宝岩至普渡广场台阶，砖混结构，共1层，建筑面积77.9平方米，建成于2016年12月，外墙真石漆，室内地砖地面，内墙贴墙砖及顶，顶棚木条吊顶，铝合金百叶窗，坡屋面树脂瓦盖，层高约3-4米，现为厕所，通水、电，维护保养状况较好，正常使用。

万宝岩厕所，位于万宝岩，砖混结构，共1层，建筑面积48.4平方米，建成于2016年12月，外墙真石漆，室内地砖地面，内墙贴墙砖及顶，顶棚木条吊顶，铝合金百叶窗，坡屋面树脂瓦盖，层高约3-4米，现为厕所，通水、电，维护保养状况较好，正常使用。

龙泉寺厕所，位于龙泉寺，砖混结构，共1层，建筑面积120.6平方米，建成于2017年12月，外墙红色涂料，室内地砖地面，内墙贴墙砖及顶，顶棚木条吊顶，铝合金百叶窗，坡屋面树脂瓦盖，层高约3.5米，通水、电，现为厕所，维护保养状况较好，正常使用。

龙泉寺保安亭，共2栋建筑，分别位于龙泉寺桥上和花杆，均为木结构，共1层，建筑面积分别为9.36平方米、10.8平方米，建成于2017年12月，木板外墙刷油漆，室内木地板地面，木条内墙、顶棚，铝合金窗，木门，屋面沥青瓦盖（牛毛毡），层高

约3米，现为保安亭，通电、讯，维护保养状况较好，可正常使用。

万步云梯4500步回香平厕所，位于万步云梯4500步回香平，木结构，共1层，建筑面积150平方米，建成于2017年12月，木板外墙刷油漆，室内地面铺地砖，木条内墙、顶棚，铝合金窗，屋面沥青瓦盖（牛毛毡），层高约3.5米，现为厕所，通水、电，维护保养状况较好，可正常使用。

西线厕所（护国寺3A厕所），位于西线山门停车场内，砖混结构，共1层，建筑面积121平方米，建成于2018年10月，外墙红色涂料，室内地砖地面，内墙贴墙砖及顶，顶棚木条吊顶，铝合金百叶窗，坡屋面树脂瓦盖，层高约4米，现为厕所，通水、电，维护保养状况较好，正常使用。

万宝岩服务房，位于万宝岩，砖混结构，共2层，建筑面积717平方米，建成于2009年4月，为职工宿舍及食堂，楼顶为万宝岩观景平台，建筑外墙真石漆，1、2层室内地砖地面，内墙刷乳胶漆，顶棚木条吊顶，铝合金窗，防盗门，单层层高约3米，通电、讯；楼顶观景平台防腐木地面，木栏杆。维护保养状况较好，正常使用。

天街商铺，位于万宝岩至普渡广场台阶，木结构，共1层，部分有夹层，建筑面积80平方米，建成于2009年7月，木板外墙刷油漆，室内木地板地面，木条内墙、顶棚，铝合金窗，木门，屋面沥青瓦盖（牛毛毡），层高约5.2米，其中夹层下高约2.7米，夹层上高约2.5米，现为商铺，通电、讯，维护保养状况较好，可正常使用。

渔坳商铺，位于渔坳，木结构，共1层，建筑面积57平方米，建成于2009年7月，木板外墙刷油漆，室内木地板地面，木条内墙、顶棚，木窗，木门，屋面沥青瓦盖（牛毛毡），层高约3米，现为渔坳观光车站调度室，通电、讯，维护保养状况较好，可正常使用。

其余构筑物为分布于景区内的公路、停车场、步道、候车长廊、休息亭、观景台、洗车场、木栈道、移动环保厕所、污水处理站等构筑物和相关改造项目，用于满足景区日常运营及游客需求，建成于2009年至2019年，部分项目于2015年至2017年按照5A级景区标准进行了装修改造，维护保养状况较好，均可正常使用。

②构筑物权属状况

纳入评估范围内的构筑物部分由外部转入，部分为自建，均权属于贵州武陵景区管理有限公司，房屋类构筑物因位于5A级景区，无法办理相关的产权证。

(2) 机器设备

账面原值为 10,576,463.93 元，账面净值为 7,126,268.39 元，主要为 30L380V-50HZ 降温喷雾设施、ELS-6550 X 射线安全检查系统、ELS-2020 高精度红外体温检测门、电力设施系统等，共 13 台/项，主要购置于 2016 年 7 月至 2017 年 9 月，安装使用地均为梵净山景区；截止现场勘查日，维护良好，使用正常。

(3) 电子办公设备

账面原值为 321,323.60 元，账面净值为 162,076.45 元，主要为公司办公用的 FKRD-72LW/02UC-S2 空调、铭锐 M200 电脑、MFC-J3930DW 打印机等，共 75 台/套/个，主要购置于 2009 年 3 月至 2020 年 5 月。截止现场勘查日，维护良好，使用正常。

(4) 车辆

账面原值为 911,268.78 元，账面净值为 266,431.31 元，主要为公司办公用的福特锐界 2FMDK3K9 小型普通客车、东风牌 ZN1033UBX4 轻型普通货车等，共 5 辆。购置于 2013 年至 2019 年。截止现场勘查日，维护良好，使用正常。

6. 长期待摊费用

账面价值为 6,124,780.67 元，为景区内的灯光改造、西线管理用房升级改造、东线厕所改造等改造工程和西线木栈道、防腐木栏杆工程、佛手广场固定雨棚等实物资产以及景区宿舍装修、东线、西线房屋租赁费等形成的长期待摊费用，形成日期为 2017 年 4 月至 2020 年 1 月，用于满足景区日常运营及游客需求、公司办公需求，实物资产维护保养状况较好，均可正常使用。

7. 应付账款

账面价值为 3,035,978.00 元，为应付贵州省洪达工程有限公司工程款。

8. 应付职工薪酬

账面价值为 1,626,491.07 元，主要为企业应付职工工资、工会经费、职工教育经费。

9. 其他应付款

账面价值为 17,472,745.79 元，主要为贵州省铜仁市梵净山综合开发有限公司的应付款、贵州省洪达工程有限公司的、贵州三特梵净山旅业发展有限公司的、珠海美城环保科技有限公司，其中大额其他应付款明细如下：

单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	业务内容	发生日期	账面金额	备注
1	贵州省铜仁市梵净山综合开发有限公司	资源占用费	2020-5	7,351,431.72	非关联方
2	武汉景源商业策划有限公司	策划费	2019-10	226,550.00	非关联方
3	贵州三特梵净山旅业发展有限公司	资产转让款	2020-5	8,507,867.57	关联方
4	珠海美城环保科技有限公司	污水处理款	2020-5	852,000.00	非关联方
合计		--	--	16,937,849.29	--

（四）企业申报的无形资产情况

截至评估基准日，纳入本次评估的无形资产为软件，共 2 项，包括用友 NC 财务核算软件、游客人流管理系统，账面原值为 290,400.00 元，账面值为 23,999.92 元。其中：

（1）用友 NC 财务核算软件，账面原值 40,000.00 元，账面净值 23,333.25 元。于 2018 年 6 月正式启用，摊销年限为 5 年，截至评估基准日已摊销 2 年。（2）游客人流管理系统，账面原值 250,400.00 元，账面净值为 666.67 元。于 2018 年 6 月正式启用，摊销年限为 5 年，截至评估基准日，因景区公司的景区游客人流管理系统已更新换代，不再使用，已作一次性计提累计摊销处理。

（五）企业申报的表外资产的情况

无。

（六）引用其他机构出具的报告情况

无。

经评估人员清查核实，除上述情况外，没有证据表明纳入评估范围的资产与委托评估时确定的经济行为、评估对象不一致。委托人和被评估单位也承诺无其他应纳入评估范围而未纳入的资产存在。

四、价值类型

价值类型是指反映评估对象特定价值内涵、属性和合理性指向的各种价值定义的统称，包括市场价值和市场价值以外的价值类型，其中：市场价值以外的价值包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等类型。

由于本次评估目的为拟收购贵州武陵景区管理有限公司股权提供市场价值参考，故采用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

本项目资产评估基准日是 2020 年 5 月 31 日。评估中采用的取价标准均为评估基准日的有效价格标准。

本次评估基准日由委托人确定，主要考虑评估现场的勘查与资料的收集，以及便于委托人实现相关经济行为，以保证评估结果有效服务于评估目的，避免评估基准日后的调整事项对评估结论造成较大影响。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循或参考的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、权属依据和取价依据为：

（一）经济行为依据

1. 2020 年 7 月 11 日贵州梵净山国家级自然保护区管理局与武汉三特旅业股份发展有限公司达成的关于梵净山经营模式调整的会议纪要。

（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 12 届全国人民代表大会常务委员会第 21 次会议通过）；

2. 《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第 10 届全国人民代表大会第 5 次会议通过）；

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

4. 《企业会计准则——基本准则》（2014 年 7 月 23 日根据财政部令第 76 号《财政部关于修改〈企业会计准则--基本准则〉的决定》修改）；

5. 财政部（2006）第 41 号令《企业财务通则》；

6. 财政部《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；

7. 《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日国务院令第 91 号）；

8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001 年 12 月 31 日财政部令第 14 号）；

9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第 12 号，2005 年 8 月 25 日国资委第 31 次主任办公会议审议通过）；

10. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006 年 12 月 12 日

国资委产权〔2006〕274号）；

11. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第11届全国人民代表大会常务委员会第5次会议通过）；

12. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（2009年9月11日国资委产权〔2009〕941号）；

13. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（2011年1月8日国务院令588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；

14. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（2013年5月10日国资发产权〔2013〕64号）；

15. 《企业国有资产交易监督管理办法》（2016年6月24日国资委、财政部令32号）；

16. 其他相关的法律法规。

（三）评估准则依据

1. 财资〔2017〕43号《资产评估基本准则》；

2. 中评协〔2017〕30号《资产评估职业道德准则》；

3. 中评协〔2018〕36号《资产评估执业准则——资产评估程序》；

4. 中评协〔2018〕35号《资产评估执业准则——资产评估报告》；

5. 中评协〔2017〕33号《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；

6. 中评协〔2018〕37号《资产评估执业准则——资产评估档案》；

7. 中评协〔2018〕38号《资产评估执业准则——企业价值》；

8. 中评协〔2017〕38号《资产评估执业准则——不动产》；

9. 中评协〔2017〕39号《资产评估执业准则——机器设备》；

10. 中评协〔2017〕37号《资产评估执业准则——无形资产》；

11. 中评协〔2017〕42号《企业国有资产评估报告指南》；

12. 中评协〔2017〕46号《资产评估机构业务质量控制指南》；

13. 中评协〔2017〕47号《资产评估价值类型指导意见》；

14. 中评协〔2017〕48号《资产评估对象法律权属指导意见》。

（四）权属依据

1. 《中华人民共和国机动车行驶证》复印件；
2. 《机动车登记证书》复印件；
3. 设备购置发票、合同等；
4. 工程施工合同等；
5. 其他相关产权文件。

（五）取价依据

1. 中国经济出版社出版《资产评估常用数据与参数手册》；
2. 公司会计核算资料、财务报表等；
3. 国家统计局发布的相关统计数据；
4. 中国人民银行公司的利率数据；
5. 同花顺 APP 相关可比企业数据；
6. 评估人员通过现场调查、电话询问、网络等方式取得的其他资料。

（六）其他资料

1. 公司营业执照、公司章程、报表、《审计报告》；
2. 有关的协议、合同书资料；
3. 委托人与评估机构签订的《资产评估委托合同》。

七、评估方法

（一）评估方法的适用性分析

根据《资产评估准则——基本准则》、《资产评估准则——企业价值》和有关评估准则规定，基本的评估方法包括收益法、市场法和资产基础法三种。资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估对象、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，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，考虑“景区公司”的主营业务是收取景区门票，自成立以来至评估基准日已持续经营近 10 多年；目前企业已进入一个较稳定的发展阶段，除 2020 年的疫情影响，近三年来净利润为正，未来具备可持续经营能力，可以用货币衡量其未来收益，其所承担的风险也可以用货币衡量，符合采用收益法的前提条件。同时考虑本次评估获取的评估资料

较充分，故本项目适宜采用收益法评估。

由于目前国内资本市场缺乏与被评估企业类似或相近的单一业务的可比企业；同时由于股权交易市场不发达，缺乏或难以取得类似企业的股权交易案例，故本项目不适宜采用市场法评估。

资产基础法的评估结果主要是以评估基准日企业各项资产、负债的更新重置成本为基础确定的，具有较高的可靠性，且本次评估不存在难以识别和评估的资产或者负债，因此适宜采用资产基础法评估。

（二）收益法的技术思路和模型

收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。收益法包括多种具体方法，企业价值评估中包括现金流量折现法、经济利润折现法、调整现值模型等。根据资料情况，本项目采用的现金流量折现法。

现金流量折现法，是指通过估算评估对象未来预期的净现金流量并采用适宜的折现率折算成现值，借以确定评估价值的一种评估技术思路。现金流量折现法的适用前提条件：（1）企业整体资产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，（2）必须能用货币衡量其未来期望收益；（3）评估对象所承担的风险也必须是能用货币衡量。

采用现金流量折现法对未来预期现金流的预测，要求数据采集和处理符合客观性和可靠性，折现率的选取较为合理。

本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。现金流量折现法的基本计算模型：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息负债价值

$$E = B - D$$

企业整体价值： $B = P + I + C$

式中：B—评估对象的企业整体价值；

P—评估对象的经营性资产价值；

I—评估对象的长期股权投资价值；

C—评估对象的溢余或非经营性资产（负债）的价值。

经营性资产价值的计算模型：

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

式中： R_i —评估对象未来第*i*年的现金流量；

r —折现率；

n —评估对象的未来经营期。

（三）收益法评定过程

1. 收益年限的确定

收益期，根据被评估单位章程、营业执照，以及与相关的经营合同等文件规定，其中营业执照确定的经营期限为无限期；根据《梵净山自然保护区梵净山索道及旅游小区整体开发项目合同书》约定：甲乙双方合作兴建、经营梵净山旅游小区整体项目，合作期限为50年，从项目建成之日起计算，即从2009年4月28日（索道建成开业时间）至2059年4月28日止，合作期满后，期内所有固定的旅游设施全部归甲方（贵州梵净山国家级自然保护区管理局）所有，故本次评估假定其经营期截止2059年4月28日止。

预测期，根据公司历史经营状况及行业发展趋势等资料，采用两阶段模型，即评估基准日后5年根据企业实际情况和政策、市场等因素对企业收入、成本费用、利润等进行合理预测，假设第6年以后各年与第5年持平。

2. 未来收益预测

按照预期收益口径与折现率一致的原则，采用企业自由现金流确定评估对象的企业价值收益指标。

企业自由现金流=净利润+折旧与摊销+利息费用×(1-税率)-资本性支出-营运资金净增加

预测期净利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-营业费用-管理费用-财务费用-所得税

确定预测期净利润时对被评估单位财务报表编制基础、非经常性收入和支出、非经营性资产、非经营性负债和溢余资产及其相关的收入和支出等方面进行了适当的调整，对被评估单位的经济效益状况与其所在行业平均经济效益状况进行了必要的分析。

3. 折现率的确定

本次评估采用加权平均资本成本定价模型(WACC)。

$$R = R_e \times W_e + R_d \times (1-T) \times W_d$$

式中： R_e —权益资本成本；

R_d —债务资本成本；

W_e —权益资本价值在投资性资产中所占的比例；

W_d —债务资本价值在投资性资产中所占的比例；

T —适用所得税税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

其中： R_f —无风险收益率；

$MRP = R_m - R_f$ ，市场平均风险溢价；

R_m —市场预期收益率；

B —预期市场风险系数；

R_c —企业特定风险调整系数。

4. 非经营性资产、负债、溢余资产评估值的确定

非经营性资产是指与企业正常经营收益无直接关系不产生经营效益的资产；溢余资产是指评估基准日超出维持企业正常经营的富余现金。本次评估主要采用成本法确定。

5. 长期股权投资评估值的确定

采用资产基础法计算确定股东全部权益评估值确定。

6. 付息负债价值的确定

付息负债是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。被评估单位评估基准日无付息负债。

7. 股权评估值的确定

股东全部权益价值=经营性资产价值+非经营性资产价值+溢余资产价值+长期股权投资价值-非经营性负债价值-付息负债价值

(四) 资产基础法技术思路和模型

本项目采用的资产基础法是以重新建造一个与评估对象在评估基准日的表内、表外各项资产、负债相同的、具有独立获利能力的企业所需的投资额，作为确定企业整体资产价值的依据，将构成企业的各种要素资产、负债根据具体情况（分别）选用适当的评估方法确定的评估价值加总，借以确定评估对象价值的一种评估技术思路。资产基

础法基于：（1）评估对象价值取决于企业整体资产的市场成本价值；（2）构成企业整体资产的各项资产、资产组合的价值受其对企业贡献程度的影响。

资产基础法评估值计算公式：

股东全部权益价值=企业总资产价值-总负债价值

企业总资产价值=表内各项资产价值+表外各项资产价值

企业总负债价值=表内各项负债价值+表外各项负债价值

（五）资产基础法评定过程

1. 流动资产

（1）货币资金

对于现金，评估人员在财务部负责人和出纳人员的陪同下，对库存现金进行了监盘，根据盘点金额倒推验证基准日现金余额，并同现金日记账和总账现金账户余额核对，以核实后的账面值确认评估值。

对于银行存款，评估人员根据公司提供的评估基准日的银行对账单、银行日记账、总账和银行存款余额调节表等资料，最终以核实后的账面值确认评估值。

（2）应收债权

对于应收账款、预付账款、其他应收款，通过核对其明细账和总账，对款项的形成原因、账龄、债务人的资信情况等进行了调查，并对大额债权进行函证，同时通过账龄分析并结合单位应收债权的实际状况，对所能形成相应资产的权益和收回可能性进行分析判断，最终确认评估结果。对已计提的坏账准备评估为零。

2. 非流动资产

非流动资产包括长期股权投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产。

（1）长期股权投资

因铜仁梵净山门票销售有限公司主要功能为门票销售，不承担也无其业务工作，其日常经营成本由景区公司承担，近几年净利润为零，故不适合采用收益法；在股权交易市场上无法找寻与其同等规模、同业务类型等相似企业的成交可比案例或上市公司，故不适合采用市场法；因本次评估目的为贵州梵净山国家级自然保护区管理局拟收购贵州武陵景区管理有限公司股权的评估，且其子公司铜仁梵净山门票销售有限公司的账务管

理较为规范，相关资产可通过现场勘查进行确定，因此适合采用资产基础法（成本法）评估其长期股权投资价值，其计算公式如下：

长期股权投资价值=股权全部权益价值×持股比例

股东全部权益价值=企业总资产价值-总负债价值

企业总资产价值=表内各项资产价值+表外各项资产价值

企业总负债价值=表内各项负债价值+表外各项负债价值

（2）固定资产

本次评估的固定资产包括构筑物类、设备类。

对于构筑物，因不具有独立产生收益的能力，未来收益无法确定，故不宜采用收益法对资产进行评估；且市场上无类似可比的资产交易案例，无法取得可比案例，故不宜采用市场法进行评估。因相同或相似全新构筑物的市场价格或价格变动指数信息较易取得，故适合采用成本法进行评估。

对于机器设备、电子办公等设备，因部分机器设备专用性较强，类似的二手设备交易市场不完善，无法在市场上找到类似状况下设备的交易案例，且该类设备也无法单独的产生收益或未来产生的收益无法确定，故不适合采用市场法、收益法评估；因相同或相似全新设备的市场价格或价格变动指数信息较易取得，故适合采用成本法进行评估。

对于交通运输设备，因车辆主要为企业自用车辆，收益情况无法获取，且无法取得与评估对象型号、现状情况、使用年限相同或相似的车辆交易案例，故不适合采用收益法和比较法进行评估。因市场上可以取得类似的新车销售，因此可采用成本法进行评估。

成本法，即是通过估算被评估资产的重置成本和资产实体性贬值、功能性贬值、经济型贬值，将重置成本扣除各种贬值作为资产评估价值的一种方法。

评估思路为首先估算被评估资产的重置成本，然后再估算资产的各项贬值，最后以重置成本扣除各项贬值后的价值作为被评估资产的价值。

采用成本法的前提条件有：评估对象处于持续使用状态或设定持续使用状态；可以调查取得购建评估对象的现行途径及相应的社会平均成本资料。

本次评估采用的计算公式如下：

$$P=R_c-D_p-D_f-D_e$$

式中：P—评估价值

R_c —重置成本

D_p —实体性贬值

D_f —功能性贬值

D_e —经济性贬值

①重置成本 R_c 的确定

A. 确定构筑物。重置成本常用的方法主要有重置核算法、指数调整法和类比分析法。根据本次评估目的、评估对象及资料收益情况等选择适合的方法。

因缺乏评估对象的详细工程预决算资料，且市场上不易取得相同或相似的全新构筑物购置价，评估对象建成年限相对较短，因此，本次评估采用指数调整法确定构筑物的重置成本。

指数调整法是在构筑物历史取得成本的基础上，通过相应的价格指数调整历史取得成本确定评估基准日的重置成本。本次评估针对构筑物的特征及建造结构特点，采用固定资产投资价格指数来进行调整确定其重置成本，计算公式如下：

重置成本=历史购置价 \times Σ 价格指数变动。

B. 确定机器设备、电子办公设备。重置成本常用的方法主要有重置核算法、指数调整法和类比分析法。根据本次评估目的、评估对象及资料收益情况等选择适合的方法。

对于部分具有专用性，且需要安装的机器设备，市场上不易取得相同或相似的全新设备购置价，购置年限相对较短。因此，本次评估采用指数调整法确定机器设备的重置成本。

指数调整法是在设备历史购置价的基础上，通过相应的价格指数调整历史购置成本确定评估基准日的重置成本。因部分设备需要安装调试，本次评估采用固定资产投资价格指数中设备工器具购置指数来确定其重置成本，计算公式如下：

重置成本=历史购置价 \times Σ 价格指数变动

对于常见的机器设备及电子办公设备，本次评估主要通过市场购置价的方式确定其重置成本。购置价主要通过市场询价、专业网站查询确定。本次评估的设备，价值相对较小，且由经销商负责运送安装调试，设备采购价中包含了相应的运杂费，故本次评估直接以市场销售价格（含增值税）确定其重置成本，即

重置全价=含税购置价

C. 交通运输设备。重置成本，是指与被评估车辆相同或相似的全新车辆的取得成本。具体包括：含增值税购置价、车辆购置税和其它合理费用（如验车费、牌照费、手续费等）三部分构成。根据评估目的及评估基准日的选取，本次评估重置全价主要参照同类车型最新交易的市场价格确定。

重置全价=含增值税购置价+车辆购置税+其它合理费用

②实体性贬值 D_p 的确定

实体性贬值，亦称有形损耗，是指资产由于使用及自然力的作用导致的资产的物理性能的损耗或者下降而引起的资产的价值损失。

对于实体性贬值，通常通过综合考虑其已使用年限、经济寿命年限（或设计年限），以及通过现场勘查了解其各主要组成部分的状况，并结合分析资产的建造、设计、使用、磨损、维护、修理、改造情形和物理寿命等因素综合确定实体性贬值。

对于构筑物 and 机器设备、电子办公设备，本次评估采用年限法成新率、勘察法成新率综合确定，其计算公式如下：

实体性贬值率=1-（年限法成新率 $\times K_1$ +勘察法成新率 $\times K_2$ ）

式中： $K_1+K_2=1$

K_1 ：年限法成新率权重；

K_2 ：勘察法成新率权重

年限法成新率=尚可使用年限 \div （已使用年限+尚可使用年限） $\times 100$

勘察法成新率= \sum 各主要结构或组成部分评分

则：实体性贬值 D_p 为：

实体性贬值 D_p =重置成本 \times 实体性贬值率
=重置成本 \times （1-综合成新率）

对于小型，价值较低的设备，直接采用使用年限法确定。

对于交通运输设备，本次评估根据车辆行驶里程、经济使用年限，采用孰低法确定车辆的理论成新率，再结合现场勘查车辆各主要结构或组成部分评分确定勘察法成新率，其计算公式如下：

实体性贬值率=1-（理论成新率 $\times K_1$ +观察法成新率 $\times K_2$ ）

式中： $K_1+K_2=1$

K_1 : 理论成新率权重;

K_2 : 观察法成新率权重

理论成新率=MIN(年限法成新率, 行驶里程成新率)

年限法成新率=1-(已使用年限÷尚可使用年限)×100%

行驶里程成新率=1-(已行驶里程÷尚可行驶里程)×100%

勘察法成新率=∑技术观察分析评分值×各构成单元的分值权重×100%

则: 实体性贬值 D_p 为:

实体性贬值 D_p =重置成本×实体性贬值率
=重置成本×(1-综合成新率)

③功能性贬值 D_f 的确定

功能性贬值是指由于技术进步引起的资产功能相对落后而造成的资产价值损失。它包括由于新工艺、新材料和新技术的采用, 而使原有资产的建造成本超过现行建造成本的超支额以及原有资产超过体现技术进步的同类资产的运营成本的超支额。

本次评估的固定资产, 其重置成本采用的是建造具有同等功能的资产所需的成本及同等功能的全新资产所需的成本, 即更新重置成本, 故该功能性贬值 D_f 取零。

④经济性贬值 D_e 的确定

经济性贬值, 是指由于外部条件的变化引起资产闲置、收益下降等而造成的资产价值损失。就表现形式而言, 资产的经济性贬值有两种, 一是资产利用率下降, 甚至闲置等; 二是资产的运营收益减少。

本次评估目的为委托人拟收购股权, 且本次评估的价值为市场价值, 在确定其价值时考虑了因外部条件的变化引起的损失, 故在此不考虑其经济性贬值 D_e , 即经济性贬值 D_e 取零。

根据上述分析, 可将成本法计算公式简化为:

$$P=R_c-D_p-D_f-D_e$$
$$=重置成本×综合成新率$$

(3) 无形资产

本次评估的无形资产为软件使用权, 共 2 项, 包括用友 NC 财务核算软件、游客人流管理系统。其中: ①用友 NC 财务核算软件, 为企业日常财务核算提供技术支持, 评

估专业人员通过市场调查，其市场价格变化不在，本次评估以清查核实了其原始入账金额确认评估值；②游客人流管理系统，因景区公司的景区游客人流管理系统已更新换代，截至评估基准日，企业已作一次性计提累计摊销处理，未来不再使用，本次评估按 0 确定其评估值。

（4）长期待摊费用

评估人员查阅了相关的财务资料，其中企业尚未摊销完毕的房屋租赁费，评估人员在核实了其发生金额及入账的摊销原值无误后，按照其审计后账面值确认评估值；对于其他改造费及实物资产的长期待摊费用，参照固定资产中构筑物类资产的评估方法进行评估。

3. 关于负债的评估

纳入本次评估范围的负债为流动负债，涉及应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。对负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，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审计后的金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用人、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托方签订资产评估委托合同。

（三）编制评估计划

根据资产评估工作的要求，编制评估工作计划，包括确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排，拟定资产评估技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

（四）现场调查

1. 指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2. 根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

（五）收集评估资料

收集直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位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；对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、实地调查、查询、复核等。

（六）评定估算

1. 根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等条件，分析市场法、收益法和资产基础法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；

2. 根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论；

3. 对形成的初步评估结论进行综合分析，形成最终评估结论。

（七）编制和提交评估报告

1. 根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告，经公司内部审核形成资产评估报告征求意见稿；

2. 在不影响对最终评估结论独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，向委托人出具资产评估报告。

（八）评估档案归档

按照法律、法规和资产评估准则的要求对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是评估报告撰写的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。我们遵循以下评估

假设条件，如评估报告日后评估假设发生重要变化，将对评估结论产生重大影响。

（一）评估前提假设

1. 交易假设：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。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入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。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营的假设：它是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。对于企业的各类经营性资产而言，能够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。

（二）外部环境假设

1. 假定有关汇率、利率、物价、通货膨胀等不发生重大变化。
2. 假定宏观政治、经济、社会、法律、文化等环境不发生重大变化。
3. 假定企业所在区域的行业政策、行业环境等不发生重大变化。
4. 假定企业所在区域的其他相关外部环境不发生重大变化。
5. 无其他不可预测和不可抗力因素对评估结论产生重大影响。

（三）具体假设

1. 评估范围仅以被评估单位申报的数据为准，未考虑被评估单位提供的《资产评估申报表》以外的资产。

2. 假定被评估单位拥有本次评估对象的合法产权，被评估单位拥有其所持有资产的

占有、使用、处置、收益等合法权利。

3. 假定涉及的实物资产，按照现有用途，现有位置，持续使用。
4. 假设本次评估申报的资产无产权争议，权属清晰。
5. 假设评估对象的建筑面积等参数与实际情况相同或相近。
6. 假定设备是以独立形态存在、可以单独发挥作用或者以单台的形式进行销售。
7. 假定申报的资产不存在抵押、质押等他项权利等限制情况。
8. 假定申报的资产不存在违法违规或其他相似情况。
9. 除非另有说明，假设委托人及被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。
10. 无其他不可预测和不可抗力因素对评估结论产生重大影响。

十、评估结论

在实施了上述不同的评估方法和程序后，对委托人应用于拟实施收购股权之目的所涉及“景区公司”的股东全部权益在2020年5月31日所表现的市场价值，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结果

经资产基础法评估，截至评估基准日贵州武陵景区管理有限公司资产账面价值为4,837.11万元，评估价值为7,124.35万元，增值额为2,287.24万元；总负债账面价值为2,215.20万元，评估价值为2,215.20万元，评估无增减；净资产账面价值为2,621.91万元，评估价值为4,909.15万元，增值额为2,287.24万元。

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	34.94	34.94		
2 非流动资产	4,802.17	7,089.41	2,287.24	47.63
3 其中：长期股权投资	50.00	57.41	7.41	14.82
4 固定资产	4,137.29	5,055.37	918.08	22.19
5 无形资产	2.40	4.00	1.60	66.67
6 长期待摊费用	612.48	1,972.63	1,360.15	222.07
7 资产总计	4,837.11	7,124.35	2,287.24	47.29
8 流动负债	2,215.20	2,215.20		
9 负债合计	2,215.20	2,215.20		

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
10 净资产(所有者权益)	2,621.91	4,909.15	2,287.24	87.24

注：以上数据为万元单位，存在小数尾差，评估明细详见《资产评估明细表》。

(二) 收益法评估结果

被评估单位的股东全部权益价值按收益法评估的市场价值为9,532.54万元，较被评估单位基准日报表股东全部权益2,621.91万元，评估增值6,910.63万元，评估增值率263.57%。

(三) 评估结论

“景区公司”的股东全部权益价值在评估基准日所表现的市场价值，采用了资产基准法与收益法进行评估，资产收益法比资产基础法的结果高出4,623.39万元，两者相差94.18%。

资产基础法评估结果主要以资产负债表作为建造成本口径，确定企业在评估基准日实际拥有的各要素资产、负债的现行更新重置成本价值，评估思路是以重新再建现有状况企业所需要的投资额估算评估对象价值，不能较好的反映股东全部权益的市场价值。

收益法是在对企业未来收益预测的基础上计算评估价值的方法，不仅考虑了各分项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其协同效应的贡献等因素对企业股东全部权益价值的影响，也考虑了企业所享受的各项优惠政策、运营资质、行业竞争力、公司的管理水平、人力资源、要素协同作用等资产基础法无法考虑的因素对股东全部权益价值的影响，根据被评估单位所处行业和经营特点，收益法评估价值能比较客观、全面的反映目前企业的股东全部权益价值。

综上所述，考虑到资产基础法和收益法两种不同评估方法的优势与限制，分析两种评估方法对本项目评估结果的影响程度，根据本次特定的经济行为，考虑收益法评估结果更有利于报告使用人对评估结论作出合理的判断。因此，本次评估以收益法评估结果作为最终评估结论。即贵州武陵景区管理有限公司股东全部权益市场价值为9,532.54万元（大写：人民币玖仟伍佰叁拾贰万伍仟肆佰元整）。

评估结论详细情况见评估明细表和评估报告。

本次评估的评估对象为贵州武陵景区管理有限公司股东全部权益价值，未考虑控股股权的溢价、亦未考虑少数股权的折价及股权流动性等特殊交易对股权价值的影响。



1. 本评估结论系评估专业人员依照国家有关规定出具的意见,依照法律法规的有关规定发生法律效力。

2. 本评估结论是在本报告载明的评估假设和限制条件下,为本报告列明的评估目的而提出的被评估单位股东全部权益市场价值的参考意见,该评估结论未考虑控股股权溢价和少数股权折价及股权流动性对评估对象价值的影响;该评估结论亦未考虑评估增值的纳税影响对评估对象价值的影响。

3. 本评估报告的评估结果是反映评估对象在本报告书载明的评估目的之下,根据前提假设和本报告书载明的其他“评估假设和限制条件”确定的市场价值,没有考虑过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响;没有考虑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;没有考虑评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。没有考虑若该等资产出售,所应承担的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面。

当前述评估目的、评估假设和限制条件等发生变化时,本评估报告的评估结果即失效。

(七) 评估结论的效力

1. 本评估结论系评估专业人员依照国家有关规定出具的意见,依照法律法规的有关规定发生法律效力。

2. 本评估报告的评估结论是在与评估对象相关的资产于现有用途不变并持续经营、以及在评估基准日的外部经济环境前提下,为本报告所列明的评估目的而提出的公允价值意见,故本评估报告的评估结论仅在仍保持现有用途不变并持续经营、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。

(八) 评估结论有效期

评估结论的使用有效期为一年,自评估基准日 2020 年 5 月 31 日起至 2021 年 5 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,如资产的经济市场环境未发生影响其资产价值较大变化的情形,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

（四）资产基础法评估结果较账面价值变动的原因分析

1. 长期股权投资

评估增值原因：长期股权投资的账面值为会计账面值，本次评估根据企业的资产实际及经营情况确定评估值高于账面值导致评估增值。

2. 固定资产—构筑物类

评估增值的原因：①构筑物主要建成于2009年至2019年，建成以来至基准日的建筑材料、人工、机械等价格均有不同程度的上涨，故导致评估增值；②折旧年限与经济耐用年限不一致也导致评估增值。

3. 固定资产—设备类

评估增值原因：主要系折旧年限与经济耐用年限不一致导致评估增值。

4. 无形资产

评估增值的原因：主要系无形资产-用友NC财务核算软件，按照其原始入账金额确认评估值而导致评估增值。

5. 长期待摊费用

评估增值的原因：①系其中涉及到的构筑物主要于2017年改造，建成以来至基准日的建筑材料、人工、机械等价格均有不同程度的上涨，故导致评估增值；②折旧年限与经济耐用年限不一致也导致评估增值。

企业的股东全部权益价值评估增值系上述资产变动综合影响的结果。上述各类资产比较变动因素相抵后，导致资产评估结果为增值。股东全部权益价值评估增值，是由资产评估增值形成的。

（五）收益法评估结果较账面价值变动的原因分析

评估对象的账面价值体现按照会计政策核算方法形成的股东全部权益的历史成本价值，采用收益法计算的股东全部权益价值，体现企业未来持续经营的整体获利能力的完整价值体系，其中包含了账外潜在资源、资产价值，如：企业经营管理价值、客户资源价值、人力资源价值及无法归集、列示的其他无形资产等潜在资源、资产价值，而该等资源、资产价值是无法采用会计政策可靠计量的。从而导致收益法评估结果表现为增值。

（六）评估结论成立的条件

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

（一）评估资料不完整的情况

1. 截至评估基准日，纳入评估范围内的固定资产-构筑物中，建筑面积等参数未经专业测绘机构进行测绘确定，本次评估根据被评估单位提供的面积清单、相关工程合同，并经评估专业人员现场勘查核实，与其提供的资料基本相符，最终以现场核实的结论为准，特此说明，提请报告使用人注意。

（二）期后事项

1. 截至2020年8月10日，根据2020年7月30日《第十一届董事会第四次临时会议》，景区公司将截至2020年5月31日的债权债务（其中债权102,622.55元，债务22,061,440.75元）全部转移至三特旅业公司。

（三）其他事项

1. 根据被评估单位提供的《资产评估情况说明》，贵州武陵景区管理有限公司是贵州梵净山国家级自然保护区管理局（甲方）与武汉三特索道集团股份有限公司（乙方）为共同打造5A级景区-梵净山景区成立的项目经营公司之一。根据《梵净山自然保护区梵净山索道及旅游小区整体开发项目合同书》约定：甲乙双方合作兴建、经营梵净山旅游小区整体项目，合作期限为50年，从项目建成之日起计算，即从2009年4月28日（索道建成开业时间）至2059年4月28日止，合作期满后，期内所有固定的旅游设施全部归甲方（贵州梵净山国家级自然保护区管理局）所有。本次评估涉及的经营期限，以及对固定资产（构筑物）等的占有、使用、收益等权利截止至2059年4月28日，即剩余年限为38.91年。特此说明，提请报告使用人注意。

2. 新型冠状病毒引发的肺炎疫情于2020年1月在武汉爆发并波及全国，截至本评

估报告日，新冠疫情的防控工作仍在全国范围内持续进行，此次疫情给我国各行各业、整体国民经济造成了较大影响，中国大陆境内已经较好地控制住疫情，处于“外防输入、内控反弹”的现状。本次评估，被评估单位对已发生的影响进行了考虑，对未来业绩预测是在对目前疫情得到有效控制的现状下进行的。特此说明，提请报告使用人注意。

上述特别事项说明中可能存在影响评估结论的事项，请委托人、相关当事方予以关注，并对可能存在的风险作出独立的判断。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本报告仅供用于评估目的对应的经济行为和送交资产评估行政主管部门审查使用。

(二) 评估报告如需按国家现行规定提交相关部门进行核准或备案，则应在取得相关核准或备案批复文件后方可正式使用，否则本次评估报告结论使用无效。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 未征得评估机构同意，报告使用人不得将报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上；对委托人或其他资产评估报告使用人不当引用评估结果于其他经济行为而造成的后果，评估机构及签字资产评估专业人员不承担任何法律责任。

(六) 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评估对象可实现价格的保证。

(七) 评估报告解释权仅归本项目评估机构所有，国家法律、法规另有规定的除外。

十三、评估报告日

本评估报告日为2020年9月27日。

十四、签名盖章

中国资产评估师: [Signature]

中国资产评估师: [Signature]

评估专业人员: [Signature]

重庆德普资产评估房地产土地估价有限公司
二〇二〇年九月二十七日
50011272063

(此页无正文, 仅为签名盖章页)

附件

1. 《资产评估明细表》；
2. 与评估目的对应的经济行为文件；
3. 《清产核资专项审计报告》[中审亚太审字（2020）020775-1号]；
4. 委托人《营业执照》（复印件）；
5. 被评估单位《营业执照》（复印件）
6. 委托人承诺函（复印件）；
7. 被评估单位承诺函（复印件）；
8. 评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
9. 签字资产评估师的承诺函；
10. 资产评估机构备案的公告（公告（2017）4号）（复印件）；
11. 评估机构法人营业执照副本（复印件）；
12. 签字资产评估师资格证书（复印件）；
13. 资产评估委托合同。