

本报告依据中国资产评估准则编制

莱茵达体育发展股份有限公司拟收购股权涉及的成都
文化旅游发展股份有限公司股权项目

资产评估报告

中联评报字[2023]第 2811 号

中联资产评估集团有限公司

二〇二三年八月二日



目 录

声 明	1
摘 要	3
资 产 评 估 报 告	5
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	5
二、评估目的	15
三、评估对象和评估范围	15
四、价值类型及其定义	24
五、评估基准日	24
六、评估依据	25
七、评估方法	29
八、评估程序实施过程和情况	44
九、评估假设	46
十、评估结论	47
十一、特别事项说明	50
十二、评估报告使用限制说明	55
十三、评估报告日	56
报告附件目录	58



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中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，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、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本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、本资产评估机构及资产评估专业人员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，评估报告使用人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、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

七、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。

八、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予了必要的关注，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。

九、本资产评估机构及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。



莱茵达体育发展股份有限公司拟收购股权涉及的 成都文化旅游发展股份有限公司股权项目 资产评估报告

中联评报字[2023]第 2811 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受成都文化旅游发展集团有限责任公司、成都体育产业有限责任公司和莱茵达体育发展股份有限公司的共同委托，就莱茵达体育发展股份有限公司拟收购成都文化旅游发展股份有限公司的股权之经济行为，对所涉及的成都文化旅游发展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。

评估对象为成都文化旅游发展股份有限公司股东全部权益，评估范围是成都文化旅游发展股份有限公司申报评估的全部资产和负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债、非流动负债。

评估基准日为 2023 年 4 月 30 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法两种方法对成都文化旅游发展股份有限公司进行整体评估。然后加以校核比较，考虑被评估单位资产的情况，本次选用资产基础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，得出成都文化旅游发展股份有限公司股东全部权益在评估基准日 2023 年 4 月 30 日的评估结论如下：



成都文化旅游发展股份有限公司净资产账面值为 61,941.32 万元，评估后的股东全部权益价值为 77,213.93 万元，评估增值 15,272.61 万元，增值率 24.66%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时注意以下事项以及报告正文中所载明的特殊事项、期后重大事项。

1. 本次评估范围内的其他权益工具投资涉诉。2017 年 4 月 15 日，成都文化旅游发展股份有限公司与上海御庭酒店管理集团有限公司（以下简称“上海御庭”）、苏州御庭置业管理有限公司（以下简称“苏州御庭”）签署《股权转让合同》，购买了上海御庭所持有的都江堰御庭 33% 的股权（对应 1,650 万元的出资额，2018 年该持股比例被稀释为 16.34%）。2023 年 1 月 5 日，因都江堰御庭自股权转让交易日起五年内的利润累计为亏损，未达到《股权转让合同》约定的股权退出条件，成都文旅向中国国际经济贸易仲裁委员会提交仲裁申请，要求转让方上海御庭赔偿违约损失 16,320,183.00 元，并支付资金占用利息；担保方苏州御庭对此承担连带责任。截至本报告出具之日，该案件已受理，正在审理过程中。因股东之间对被投资企业经营成果的认定、是否触发股权回购条款及违约赔偿等存在争议，评估人员难以确认基准日该项资产的公允价值，本次评估对其他权益工具投资按账面值列示。

2. 根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自评估基准日 2023 年 4 月 30 日至 2024 年 4 月 29 日使用有效，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，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



莱茵达体育发展股份有限公司拟收购 成都文化旅游发展股份有限公司股权项目 资产评估报告

中联评报字[2023]第 2811 号

成都文化旅游发展集团有限责任公司

成都体育产业有限责任公司

莱茵达体育发展股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵方的委托，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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对莱茵达体育发展股份有限公司拟收购成都文化旅游发展股份有限公司股权之经济行为，所涉及的成都文化旅游发展股份有限公司股东全部权益在评估基准日 2023 年 4 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、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

本次资产评估的委托人为成都文化旅游发展集团有限责任公司、成都体育产业有限责任公司和莱茵达体育发展股份有限公司，被评估单位为成都文化旅游发展股份有限公司。

（一）委托人一

公司名称：成都文化旅游发展集团有限责任公司



注册地址：成都市洗面桥街 30 号 2 楼

法定代表人：张斌

注册资本：313500 万元人民币

统一社会信用代码：915101007978492890

企业类型：有限责任公司(国有独资)

营业期限：2007 年 03 月 30 日至无固定期限

经营范围：文化项目、体育项目、旅游项目（含游乐设施）的规划、策划、投资（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）、建设、运营；第二类增值电信业务中信息服务业务（不含固定网电话信息业务）；营销策划、会议、演出服务及展览服务；广告设计、制作、代理；房地产开发经营；物业管理及自有房屋租赁；土地整理；酒店餐饮管理服务；旅行社服务；文创品设计、销售。（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）。

（二）委托人二

公司名称：成都体育产业有限责任公司

注册地址：成都市青羊区人民中路一段 11 号

法定代表人：李珍蓉

注册资本：3825 万元人民币

统一社会信用代码：9151010066966102XP

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

营业期限：2007 年 12 月 13 日至无固定期限

经营范围：体育场馆经营与管理；体育产品（服装、器材、设备及其它）经营与销售；食品经营与销售；体育竞赛与表演的经营和开发；体育旅游的投资与开发（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；体育经纪与咨询；体育培训；其他体育相关项目的投资与开发（不得从事非



法集资、吸收公众资金等金融活动)；房地产开发经营；组织文化艺术交流活动、文艺创作与表演；停车场服务；设计、制作、代理、发布国内各类广告。(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)。

(三) 委托人三

公司名称：莱茵达体育发展股份有限公司

注册地址：浙江省杭州市文三路 535 号莱茵达大厦

法定代表人：覃聚微

注册资本：128,922.3949 万元人民币

统一社会信用代码：915101007301965784

企业类型：其他股份有限公司(上市)

营业期限：1988 年 03 月 31 日至 2026 年 10 月 15 日

经营范围：实业投资，体育活动的组织、策划，体育场馆的设计、施工、管理及设备安装，体育用品的研发与销售，化工原料（不含化学危险品和易制毒品）的销售，体育经纪代理业务，知识产权代理（除专利代理），会展服务，设计、制作、代理、发布国内各类广告，设备租赁，物业管理，经济信息咨询，投资咨询，建筑技术咨询，企业管理咨询，投资管理，仓储服务（不含危险品），资产管理。

(四) 被评估单位概况

公司名称：成都文化旅游发展股份有限公司（以下简称“成都文旅”）

注册地址：成都市大邑县晋原镇甲子东路 98 号 2 栋

法定代表人：吴晓龙

注册资本：7,500 万人民币

实收资本：7,500 万人民币

统一社会信用代码：91510100054934722W

企业类型：其他股份有限公司(非上市)



成立日期：2012年10月26日

营业期限：2012年10月26日至无固定期限

经营范围：索道运营、建设与管理（凭客运索道安全检验合格证经营）；滑雪（高山滑雪、自由式滑雪、单板滑雪）；企业营销策划；自有物业出租；销售旅游纪念品（象牙及其制品除外）。（以下范围仅限于分公司经营：）茶座、住宿、中餐（不含：凉菜，裱花蛋糕，生食海产品，现榨饮料）。（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）。

1. 历史沿革

(1) 2012年10月，公司设立

成都文旅是由成都文化旅游发展集团有限责任公司与成都体育产业有限责任公司共同发起设立，正式成立于2012年10月26日。成立时注册资本1,000万元，其中成都文化旅游发展集团有限责任公司认购950万股，持股比例95%；成都体育产业有限责任公司认购50万股，持股比例5%。2012年9月19日，希格玛会计师事务所有限公司出具《验资报告》【希会验字（2012）099号】对整体注册资本的实收情况进行了审验。

该公司成立时，股权结构情况见表1。

表1 股权结构

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
1	成都文化旅游发展集团有限责任公司	950.00	95.00
2	成都体育产业有限责任公司	50.00	5.00
合计		1,000.00	100.00

(2) 2013年12月，第一次增资情况

2013年10月25日，成都市国资委下发《市国资委关于同意成都文化旅游发展集团有限责任公司所属成都文旅以资本公积转增股本的批复》【成国资规[2013]60号】，批复同意该公司以1元转增1股的方式，以资本公积4,000万元转增4,000万股，该公司注册资本由1,000万股增至5,000



万股。2013年12月25日，该公司召开2013年第二次临时股东大会，形成决议将该公司注册资本由1,000.00万元增至5,000.00万元，新增4,000.00万元由原股东以资本公积转增股本缴纳。本次转增后，成都文化旅游发展集团有限责任公司持股4,750.00万股，成都体育产业有限责任公司持股250.00万股。

2013年12月26日，希格玛会计师事务所有限公司出具《验资报告》【希会验字(2013)0114号】对整体变更注册资本的实收情况进行了审验。

本次增资后，该公司股权结构见表2。

表2 股权结构

序号	股东名称	出资金额(万元)	持股比例(%)
1	成都文化旅游发展集团有限责任公司	4,750.00	95.00
2	成都体育产业有限责任公司	250.00	5.00
合计		5,000.00	100.00

(3) 2015年6月，第二次增资情况

2015年2月27日，成都市国资委下发《市国资委关于成都文化旅游发展股份有限公司增资扩股方案的批复》【成国资批[2015]9号】，同意该公司增发股份2,500万股，公开征集战略投资者1名。

2015年2月28日，该公司召开2015年第一次临时股东大会，审议通过《关于公开征集投资者增资扩股方案的议案》。

2015年6月1日，该公司召开2015年第三次临时股东大会，形成决议将该公司注册资本由5,000.00万元增加至7,500.00万元，新增2,500.00万元注册资本由新股东成都天府华侨城实业发展有限公司以货币方式认缴，并修改公司章程。

2015年5月18日，希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)出具《验资报告》【希会验字(2015)0025号】，对整体变更注册资本的实收情况进行了审验。

本次增资后，该公司股权结构见表3。



表 3 股权结构

序号	股东名称	出资金额 (万元)	持股比例 (%)
1	成都文化旅游发展集团有限责任公司	4,750.00	63.34
2	成都体育产业有限责任公司	250.00	3.33
3	成都天府华侨城实业发展有限公司	2,500.00	33.33
合计		7,500.00	100.00

截至评估基准日 2023 年 4 月 30 日，该公司股权结构未再发生变化。成都文化旅游发展股份有限公司股东及出资情况见表 4。

表 4 成都文化旅游发展股份有限公司股东及出资情况

序号	股东名称	出资金额 (万元)	持股比例 (%)
1	成都文化旅游发展集团有限责任公司	4,750.00	63.34
2	成都体育产业有限责任公司	250.00	3.33
3	成都天府华侨城实业发展有限公司	2,500.00	33.33
合计		7,500.00	100.00

2. 被评估单位资产及财务状况

截止评估基准日 2023 年 4 月 30 日，该公司母公司账面资产总额 71,252.38 万元，负债 9,311.06 万元，净资产为 61,941.32 万元。2023 年 1-4 月母公司实现主营收入 8,166.06 万元，净利润 3,728.03 万元。被评估单位近年来资产、财务状况见下表 5。

表 5 该公司资产、负债及财务状况 (母公司)

单位：人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 4 月 30 日
总资产	64,224.57	59,574.06	62,425.64	67,637.63	71,252.38
负债	3,345.60	6,093.77	7,312.61	9,447.72	9,311.06
净资产	60,878.97	53,480.29	55,113.03	58,189.90	61,941.32
项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 1-4 月
主营业务收入	13,209.46	10,008.39	12,742.18	14,388.46	8,166.06
利润总额	2,887.37	1,274.44	1,927.52	3,621.55	4,387.30
净利润	2,564.19	1,401.98	1,632.74	3,076.87	3,728.03
项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 1-4 月
经营活动现金流量净额	3,858.01	2,494.73	5,699.76	7,787.06	5,123.29



投资活动现金流量净额	-2,742.17	-4,446.13	-3,842.48	-3,261.65	-579.55
筹资活动现金流量净额	-7,500.00	0.00	-238.60	1,287.91	-5,623.98
审计机构	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

截止评估基准日 2022 年 4 月 30 日，该公司模拟合并口径^{注①}账面资产总额 71,273.72 万元，负债 9,294.76 万元，净资产为 61,978.96 万元，归母净资产 61,978.96 万元。2023 年 1-4 月模拟合并口径实现主营收入 8,195.70 万元，净利润 3,748.83 万元，归母净利润 3,748.83 万元。被评估单位近年来资产、财务状况见表 6。

表 6 该公司资产、负债及财务状况（模拟合并口径）

单位：人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 4 月 30 日
总资产	64,324.58	59,574.06	62,439.69	67,652.54	71,273.72
负债	3,345.60	6,093.77	7,320.77	9,445.80	9,294.76
净资产	60,978.98	53,480.29	55,118.92	58,206.74	61,978.96
项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 1-4 月
主营业务收入	13,209.46	10,008.39	12,771.56	14,424.18	8,195.70
利润总额	2,887.39	1,247.28	1,935.36	3,636.16	4,410.03
净利润	2,564.20	1,381.61	1,638.63	3,087.82	3,748.83
项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 1-4 月
经营活动现金流量净额	3,858.01	2,471.25	5,710.94	7,802.21	5,126.30
投资活动现金流量净额	-2,742.17	-4,446.13	-3,842.48	-3,261.65	-579.55
筹资活动现金流量净额	-7,500.00	0.00	-238.60	1,287.91	-22.09
审计机构	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

注①：本报告所指“模拟合并口径”范围为成都文化旅游发展股份有限公司及其全资子公司成都西岭旅游服务有限责任公司。模拟合并口径财务数据仅供评估收益法测算使用。

截止评估基准日 2023 年 4 月 30 日，该公司合并口径账面资产总额 71,911.03 万元，负债 10,493.26 万元，净资产为 61,417.77 万元，归母净资产



产 61,512.80 万元。2023 年 1-4 月合并口径实现主营收入 8,446.70 万元，净利润 3,833.89 万元，归母净利润 3,821.15 万元。被评估单位近年来资产、财务状况见表 7。

表 7 该公司资产、负债及财务状况（合并口径）

单位：人民币万元

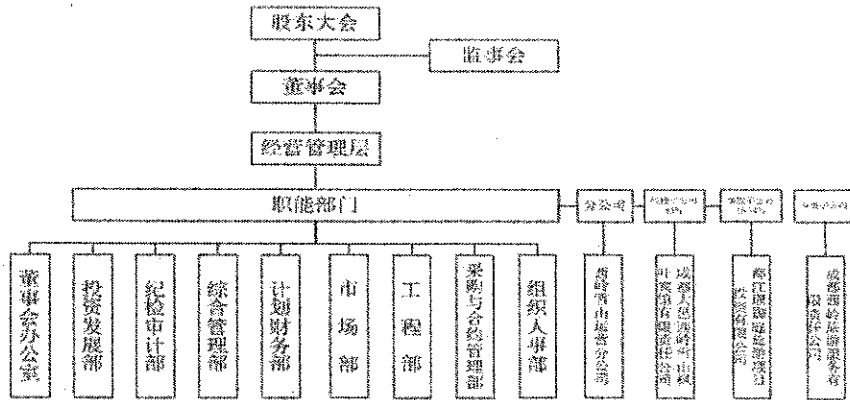
项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年4月30日
总资产	63,911.66	59,950.41	63,075.15	68,253.41	71,911.03
负债	4,567.30	7,296.72	8,621.33	10,692.92	10,493.26
净资产	59,344.36	52,653.70	54,453.82	57,560.49	61,417.77
归母净资产	59,657.62	52,978.60	54,786.89	57,668.26	61,512.80
项目	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年1-4月
主营业务收入	13,616.92	10,436.03	13,350.54	14,986.80	8,446.70
利润总额	2,490.03	53.98	2,134.97	3,665.01	4,495.09
净利润	2,103.91	32.01	1,800.13	3,106.67	3,833.89
归母净利润	2,137.61	43.66	1,808.29	2,881.37	3,821.15
项目	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年1-4月
经营活动现金流量净额	3,916.20	2,538.57	5,947.36	7,873.74	5,222.28
投资活动现金流量净额	-1,704.61	-4,480.62	-3,842.75	-3,263.07	-596.90
筹资活动现金流量净额	-8,482.73	0.00	-238.60	1,287.91	-5,623.98
审计机构	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

3. 组织架构及人力资源情况

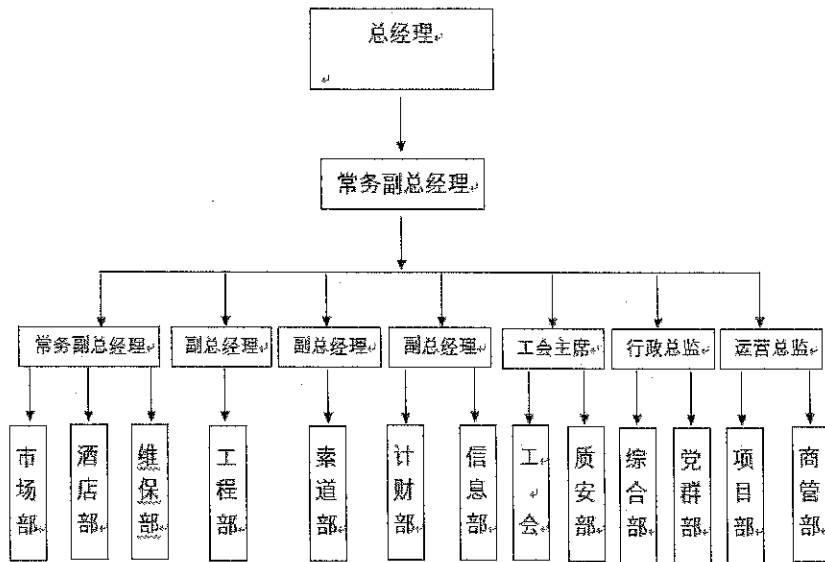
该公司设置的管理构架如下：



成都文化旅游发展股份有限公司
组织架构图



西岭雪山运营分公司设置的管理构架如下：



成都文化旅游发展股份有限公司于评估基准日共计 249 人。其中成都文旅本部 21 人；西岭雪山运营分公司 228 人，有技术员 69 名，包括机修人员、安全员、电工、电气工程师、水电技术工、司炉工等，技术人员主要负责索道管理、项目管理及日常维保等工作；中层及以上管理人员 20 名，主要负责各项经营管理工作；基层员工 139 名。

4. 核心业务概况

(1) 主要产品及经营介绍



成都文化旅游发展股份有限公司主要从事自然景区的运营，属于旅游服务企业。

成都文旅目前拥有西岭雪山景区（世界自然遗产-四川大熊猫栖息地、国家级风景名胜区、国家 4A 级景区）的索道缆车业务、酒店业务、滑雪（草）项目的经营管理权，业务涵盖了旅游服务业的吃、住、行、游、购、娱等主要要素，所经营的项目主要分布在西岭雪山景区后山。

（2）经营盈利模式

成都文旅通过向游客提供索道运输服务、酒店住宿、餐饮服务、滑雪项目等获取收入，其营业成本及费用主要为职工薪酬、房屋建筑物及索道等固定资产折旧费、资产维护保养费等，盈利来源主要为销售收入与营业成本及费用之间的差价。

（五）委托人与被评估单位之间的关系

本次资产评估的委托人一为成都文化旅游发展集团有限责任公司、委托人二为成都体育产业有限责任公司、委托人三莱茵达体育发展股份有限公司，被评估单位为成都文化旅游发展股份有限公司。委托人二为委托人一的全资子公司，委托人三为委托人一的控股孙公司；委托人一为被评估单位成都文化旅游发展股份有限公司的控股股东，委托人二为被评估单位成都文化旅游发展股份有限公司的非控股股东，委托人三与被评估单位系同一控制下的关联方。

（六）委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本评估报告的使用人为委托人，以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。



二、评估目的

根据《成都文化旅游发展集团有限责任公司董事会决议通知单》（〔2023 年第 11-1〕45 号），成都文化旅游发展集团有限责任公司和成都体育产业投资集团有限责任公司拟分别将其持有成都文化旅游发展股份有限公司的股权转让给莱茵达体育发展股份有限公司，为此需进行资产评估。

本次资产评估的目的是反映成都文化旅游发展股份有限公司全部股东权益于评估基准日的市场价值，为上述相关经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象是成都文化旅游发展股份有限公司股东全部权益。评估范围为成都文化旅游发展股份有限公司申报的基准日的全部资产和负债，账面资产总额 71,252.38 万元，负债 9,311.06 万元，净资产为 61,941.32 万元。具体包括流动资产 24,889.48 万元；非流动资产 46,362.90 万元；流动负债 4,568.61 万元；非流动负债 4,742.44 万元。

上述资产与负债数据出自中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计并于 2023 年 8 月 2 日出具的成都文化旅游发展股份有限公司审计报告(众环审字[2023]2800021 号)，评估是在被评估单位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）委托评估的主要资产情况

纳入本次评估范围内的主要资产为流动资产、固定资产、其他权益工具投资、长期股权投资、无形资产等。这些资产具有以下特点：

1. 流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、



存货等。

其中：存货包括原材料、库存商品、在库周转材料。存货分布较为分散，原材料存放于酒店后厨，库存商品存放于文创店、酒店吧台、茶坊等处，在库周转材料存放于企业的各个库房内。通过了解，委估存货由专职人员负责采购和实物的统计管理，并于每月与财务账进行核对并及时申报处理各项存货盘盈、盘亏和报废工作，存货管理制度健全并能落实。于评估基准日，存货均存放良好，能正常使用。

2. 固定资产

此次委估的固定资产包括机器设备类资产和房屋建筑物。

(1) 机器设备类资产主要包括客运索道、造雪滑雪设施、游乐设施、酒店设施及配套设备、办公及生产用车辆、电子设备等。各类设备主要分布于西岭雪山运营分公司所在的四川省成都市大邑县西岭镇云华村二社的西岭雪山景区，以及成都文化旅游发展股份有限公司在成都市武侯区交子大道 399 号中海国际中心华府天地的该公司本部办公区，资产分布比较集中。委估设备总体台套数不多，购建时间从 1999 年至 2023 年 4 月。截至评估基准日，主要设备客运索道定期进行安全检查，取得了《安全检验合格证明》，委估范围内的设备除少部分处于待报废状态外，其余均能正常使用。

(2) 本次评估范围内的房屋建筑物是成都文化旅游发展股份有限公司持有的酒店、索道站房、滑雪设施、游乐设施及景区配套设施，它们均位于四川省大邑县西岭雪山风景区成都文化旅游发展股份有限公司西岭雪山运营分公司内，为 2000 年至 2023 年间购建。于评估基准日，房屋建筑物均能正常使用。

3. 其他权益工具投资



其他权益工具投资为对非上市公司的股权投资，持股比例为16.34%，被投资单位基本情况如下：

公司名称：都江堰御庭旅游项目投资有限公司

注册地址：四川省成都市都江堰市向峨乡爱莲社区电业巷3号

法定代表人：周健

注册资本：10,100 万元人民币

实收资本：10,100 万元人民币

统一社会信用代码：91510181MA61TXFTX8

企业类型：其他有限责任公司

营业期限：2016年03月22日至长期

经营范围：旅游项目投资（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；房地产开发经营；物业管理；酒店管理；房屋租赁；房屋建筑工程、土石方工程、园林绿化工程施工；种植、销售：花卉苗木；旅游资源开发；住宿；餐饮管理；餐饮服务；户外休闲健身活动；户外拓展（不含高危体育项目）；研学旅行教育活动的策划服务；保健按摩服务；足疗服务；汗蒸服务；洗浴服务；会议及展览服务；票务代理；房地产中介服务；森林经营和管护；水上游乐园服务；儿童乐园服务；卷烟零售；销售：食品、家具、家用电器、纺织品、日用品、工艺美术品（不含文物）、照明设备。（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）。

于评估基准日，都江堰御庭旅游项目投资有限公司股权结构见表8。

表8 股权结构

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
1	都江堰安缇缙旅游资源开发有限公司	5100	50.50
2	上海御庭酒店管理集团有限公司	3100	30.69
3	成都文化旅游发展股份有限公司	1650	16.34
4	上海景域旅游投资有限公司	250	2.48
	合计	10,100.00	100.00



4. 长期股权投资

委估的长期股权投资为成都文旅投资的两家子公司，被投资企业基本情况如下：

(1) 被投资企业一成都大邑西岭雪山枫叶宾馆有限责任公司

① 基本情况

公司名称：成都大邑西岭雪山枫叶宾馆有限责任公司

注册地址：四川省成都市大邑县西岭镇云华村 2 组 91 号

法定代表人：樊文刚

注册资本：人民币 1,500 万元

实收资本：人民币 1,500 万元

统一社会信用代码：915101297436405432

企业类型：其他有限责任公司

成立日期：2002-12-20

营业期限：2002-12-20 至 2032-12-19

② 经营范围

经营范围：住宿、餐饮服务、温泉洗浴服务、休闲健身活动、酒店管理服务、浴足服务、保健按摩服务（不含医疗卫生活动）、会议及展览展示服务；零售：预包装食品，乳制品（不含婴幼儿配方乳粉）。（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）。

③ 历史沿革

成都大邑西岭雪山枫叶宾馆有限责任公司（以下简称“枫叶宾馆”）成立于 2002 年 12 月，由成都成温邛公路开发有限责任公司、成都市大邑美饰有限公司、成都西岭雪山旅游开发有限责任公司、四川省大邑县公路桥梁工程公司共同出资设立的有限责任公司，注册资本 1,500 万元。

根据枫叶宾馆 2010 年第一次股东会暨董事会会议决议，同意成都美



饰建筑装饰（集团）有限公司所持该公司 20%股权转让给自然人王智仁；于 2013 年 3 月 28 日经该公司股东会同意，王智仁将其持有的股权及全部债权转让给张超，报经成都市大邑工商行政管理局核准。

2017 年 1 月，成都文化旅游发展股份有限公司召开临时股东大会决议，审议通过《关于公司收购成都大邑西岭雪山枫叶宾馆有限责任公司 65% 股权暨关联交易的议案》，并于 2 月签订产权交易合同。

2019 年 9 月 5 日，成都文化旅游发展股份有限公司召开 2019 年第三次临时股东大会决议，审议通过《关于收购张超持有成都大邑西岭雪山枫叶宾馆有限责任公司 20% 股权的议案》，9 月 20 日，双方签订股权转让协议，收购后股东及出资情况见表 9。

表 9 股权结构

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
1	成都文化旅游发展股份有限公司	1,275.00	85
2	四川省大邑县公路桥梁工程公司	225.00	15
合计		1,500.00	100

截至评估基准日，成都大邑西岭雪山枫叶宾馆有限责任公司股权结构未发生变化。

④ 财务及经营状况

截止评估基准日 2023 年 4 月 30 日，成都大邑西岭雪山枫叶宾馆有限责任公司账面资产总额为 1,898.17 万元，负债总额为 4,015.21 万元，净资产额为 -2,117.04 万元。截止到 2023 年 4 月 30 日实现主营收入 259.99 万元，净利润 84.93 万元。该公司近 2 年及基准日资产、财务状况见表 10。

表 10 该公司资产、负债、财务及现金流状况

单位：人民币万元

项 目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 4 月 30 日
总资产	1,836.94	1,840.48	1,898.17
负债	4,057.42	4,042.45	4,015.21
净资产	-2,220.49	-2,201.97	-2,117.04
项 目	2021 年度	2022 年度	2023 年 4 月 30 日



主营业务收入	615.33	583.90	259.99
利润总额	-54.43	18.52	84.93
净利润	-54.43	18.52	84.93
项 目	2021 年度	2022 年度	2023 年 4 月 30 日
经营活动产生的现金流量净额	236.41	71.67	95.98
投资活动产生的现金流量净额	-0.28	-1.42	-17.35
筹资活动产生的现金流量净额	0.00	0.00	0.00
审计机构	中审众环会计师事务所 (特殊普通合伙)	中审众环会计师事务所 (特殊普通合伙)	中审众环会计师事务所 (特殊普通合伙)

(2) 被投资企业一成都西岭旅游服务有限责任公司

① 基本情况

公司名称：成都西岭旅游服务有限责任公司

注册地址：四川省成都市大邑县西岭镇云华村 83 号 1 层

法定代表人：宋朝军

注册资本：人民币 100 万元

实收资本：人民币 100 万元

统一社会信用代码：91510129MA66YAB571

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2019-05-15

营业期限：2019-05-15 至无固定期限

② 经营范围

旅游咨询服务;旅游观光车客运服务;县内班车客运（旅游）;公交车客运。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可展开经营活动）。

③ 历史沿革

成都西岭旅游服务有限责任公司成立于 2019 年 5 月，为成都西岭雪山旅游开发有限责任公司设立的全资子公司，注册资本为人民币 100 万元。

该公司成立时，股权结构情况见表 11。



表 11 股权结构

序号	股东名称	出资金额 (万元)	持股比例 (%)
1	成都西岭雪山旅游开发有限责任公司	100	100
合计		100	100

2020年12月29日,成都西岭雪山旅游开发有限责任公司将其所持有的成都西岭旅游服务有限责任公司100%股权转让给成都文化旅游发展股份有限公司。转让后股东及出资情况见表12。

表 12 股权结构

序号	股东名称	出资金额 (万元)	持股比例 (%)
1	成都文化旅游发展股份有限公司	100	100
合计		100	100

截至评估基准日,成都西岭旅游服务有限责任公司股权结构未发生变化。

④财务及经营状况

截止评估基准日2023年4月30日,成都西岭旅游服务有限责任公司账面资产总额为187.22万元,负债总额为8.07万元,净资产额为179.15万元。截止到2023年4月30日实现主营收入29.64万元,净利润20.80万元。该公司近2年及基准日资产、财务状况见表13。

表 13 该公司资产、负债、财务及现金流状况

单位:人民币万元

项 目	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年4月30日
总资产	155.57	166.80	187.22
负债	8.17	8.44	8.07
净资产	147.40	158.35	179.15
项 目	2021年度	2022年度	2023年4月30日
主营业务收入	29.37	35.72	29.64
利润总额	7.84	14.61	22.73
净利润	5.88	10.95	20.80
项 目	2021年度	2022年度	2023年4月30日
经营活动产生的现金流量净额	15.80	15.01	3.01



投资活动产生的现金流量净额	0.00	0.00	0.00
筹资活动产生的现金流量净额	0.00	0.00	0.00
现金及现金等价物的净增加额	11.18	15.01	3.01
审计机构	中审众环会计师事务所 (特殊普通合伙)	中审众环会计师事务所 (特殊普通合伙)	中审众环会计师事务所 (特殊普通合伙)

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

成都文化旅游发展股份有限公司申报评估范围的无形资产包括 12 宗土地使用权和其他无形资产，其他无形资产主要为外购办公软件类无形资产、1 项外购作品著作权、120 项商标和一项域名。于评估基准日，委估的无形资产均正常用于生产经营。主要委估无形资产情况如下：

1. 土地使用权

根据产权持有单位提供的《国有土地使用证》和《不动产权证》，委估土地使用权登记状况见表 14。

表 14 土地使用权明细

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	用地性质	土地用途	准用年限	面积(m ²)
1	大邑国用(2013)第7030号	映雪酒店	西岭雪山鸳鸯池	出让	商业用地	40	6,699.00
2	大邑国用(2014)第3591号	山地酒店	西岭雪山鸳鸯池	出让	商业用地	40	7,333.00
3	大邑国用(2013)第7029号	斯堪的纳酒店	西岭雪山鸳鸯池	出让	商业用地	40	19,383.00
4	大邑国用(2013)第7025号	2155茶楼	西岭雪山鸳鸯池	出让	商业用地	40	1,893.00
5	大邑国用(2013)第7023号	阿尔卑斯运动场地	西岭雪山鸳鸯池	出让	商业用地	40	36,316.00
6	大邑国用(2013)第7031号	运输索道下站	西岭雪山鸳鸯池	出让	商业用地	40	8,146.71
7	大邑国用(2013)第7026号	雪地摩托、东八角楼	西岭雪山鸳鸯池	出让	商业用地	40	34,864.00
8	大邑国用(2013)第7032号	运输索道上站	西岭雪山鸳鸯池	出让	商业用地	40	5,053.36



序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	用地性质	土地用途	准用年限	面积(m ²)
9	大邑国用(2013)第7027号	阿尔卑斯管理用房及公厕	西岭雪山鸳鸯池	出让	商业用地	40	1,846.00
10	大邑国用(2013)第7024号	管理楼、员工楼、滑雪大厅	西岭雪山鸳鸯池	出让	商业用地	40	28,319.00
11	大邑国用(2013)第7028号	观景索道下站	西岭雪山鸳鸯池	出让	商业用地	40	4,144.30
12	川(2020)大邑县不动产权第0015327号	日月坪土地	大邑县云华村2组121号、122号、123号	划拨	综合	无限期	6,887.00
合计							160,884.37

2. 商标类资产

委估 120 项商标包括“西岭雪山”、“西岭”、“西岭雪山·成都之巅”、“大雪塘”、“千秋雪”、“锦城之巅”、“蓉城之巅”等图文，证载权利人为成都文化旅游发展股份有限公司及其分公司。委估商标主要属于防御型商标。

3. 作品著作权

登记号：国作登字-2021-F-00131285

作品名称：西西熊

作品类别：美术

著作权人：成都文化旅游发展股份有限公司

首次发表日期：2012 年 12 月 30 日

4. 域名

域名：cdxlxs.com.cn

备案号：蜀 ICP 备 18035086 号

注册所有人：成都文化旅游发展股份有限公司西岭雪山运营分公司

注册时间：2017 年 7 月 18 日

到期时间：2028 年 7 月 18 日

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量



截至评估基准日 2023 年 4 月 30 日，除上述部分商标及域名外，成都文化旅游发展股份有限公司申报评估范围内无其他表外资产。

（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

本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面值系引用中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)于 2023 年 8 月 2 日出具的成都文化旅游发展股份有限公司审计报告（众环审字[2023]2800021 号）的审计结果，报告类型：标准的无保留意见。

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)系委托人聘请的专业会计审计机构，是拥有相应业务资格的专业机构。将其作为评估依据具有时效性和可靠性，对其披露的相关信息，应予以充分相信和采纳。同时该机构及其相关人员在相应的法律法规规定范围内对其出具的上述报告承担其相应的法律责任。

除以上内容之外，本次评估报告中基准日中涉及的各项资产及负债的评估工作均由中联资产评估集团有限公司独立完成，不存在引用其他机构出具的报告的情况。

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 2023 年 4 月 30 日。

此基准日是综合考虑本次经济行为、资产规模、中介机构工作量大小、

预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。



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

《成都文化旅游发展集团有限责任公司董事会决议通知单》（〔2023 年第 11-1〕45 号）。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（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）；
3. 《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）；
4. 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；
5. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部第 32 号令，2016 年 7 月 1 日）；
6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第 378 号令，2003）；
7. 《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）；
8. 《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年发布，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；
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，2005 年 8 月 25 日）；

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. 《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》（国资发产权〔2013〕64 号）；

12. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第 36 号）；

13. 《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，2001 年）；

14. 《中华人民共和国商标法》（2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会第四次修正）；

15. 《中华人民共和国企业所得税法》（2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议）；

16. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007 年 11 月 28 日国务院第 197 次常务会议通过，2019 年 4 月 23 日中华人民共和国国务院令（第 714 号）修订）；

17. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 29 号，2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；

18. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；

19. 《中华人民共和国车辆购置税法》（财政部、国家税务总局[2019]75 号）；

20. 《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[2019]39 号）；

21. 《财政部 税务总局 国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部 税务总局 国家发展改革委公告 2020 年第 23



号) ;

22. 《中华人民共和国著作权法》(2020年11月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十三次会议);

23. 本次估价中涉及的国家及地方其他相关法律法规。

(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—资产评估报告》(中评协[2018]35号);
4. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号);
5. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36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—企业价值》(中评协[2018]38号);
8. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33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. 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号);
12. 《知识产权资产评估指南》(中评协[2017]44号);
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
14. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
15. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
16. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
17. 《商标资产评估指导意见》(中评协[2017]51号)。

(四) 资产权属依据

1. 公司章程、出资协议;
2. 《房屋所有权证》、《土地使用权证》、《机动车行驶证》、《车辆登记证》;



车辆登记证》;

3. 商标、著作权及域名证书;
4. 重要资产购置合同或凭证;
5. 其他参考资料。

(五) 取价依据

1. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)文件;
2. 《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[2019]39号);
3. 《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》(中评协[2020]38号);
4. 《四川省建设工程量清单计价定额》(2020);
5. 《四川省工程造价信息》(2023年第4期);
6. 《大邑县人民政府关于公布实施大邑县城区和安仁镇等19个乡镇城镇、农村集体建设用地土地定级与基准地价更新成果的通知》(大邑府发[2019]5号);
7. 《2023机电产品价格信息查询系统》;
8. 合同、发票、厂商、阿里巴巴、淘宝、汽车之家、易车等;
9. 其他取价资料。

(六) 其它参考资料

1. 成都文化旅游发展股份有限公司评估基准日会计报表;
2. 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)《审计报告》(众环审字[2023]2800021号);
3. 《企业会计准则——基本准则》(中华人民共和国财政部令第33号);
4. 企业会计准则——应用指南》(中华人民共和国财政部财会[2006]18号)及后续更新文件;
5. 同花顺 iFinD;



6. 2023年4月20日全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率（LPR）公告；
7. 《资产评估常用数据与参数手册》；
8. 其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。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。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。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

市场法是指将评估对象与在市场上已有交易案例的参考企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是可比公司比较法和交易案例比较法。由于在目前国内类似行业相关的资本市场中尚难以找到足够的交易案例或可比公司，因此不具备使用市场法的必要前提，本次评估不适宜采用市场法。

资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，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表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值。依据被评估单位的情况以及收集到的资料状况，本次评估可以采用资产基础法进行评估，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

收益法是指通过估测评估对象可以带来的未来预期收益的现值来判断评估对象价值的各种评估方法的总称。它服从资产评估中将利求本的评估思路，即采用收益资本化或折现的途径及其方法来判断和估算评估对



象的价值。被评估单位于评估基准日处于正常经营阶段，收益、成本、风险均可进行预测，故本次可以采用收益法进行分析。

综上所述，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企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

各类资产及负债的评估方法如下：

1. 流动资产

（1）货币资金

委估的货币资金为库存现金、银行存款和其他货币资金。

评估人员对库存现金实施全面实地监盘程序，根据盘点金额情况和评估基准日至盘点日的账务记录情况倒扎至评估基准日的金额。人民币现金以盘点核实后账面值确定评估值。

对于银行存款，承担本次审计的会计师对银行存款实施了函证程序，评估师对会计师的函证程序及函证过程控制进行充分了解，未见重大异常情况；同时，评估人员获取了被评估单位银行开户清单和各银行于基准日的对账单，将开户清单记载的银行信息与账面记录银行信息以及会计师银行询证函银行信息进行交叉核对，核对结果一致；将各银行基准日对账单余额与基准日账面记录银行存款余额以及会计师银行询证函金额进行交叉核对，核对结果一致；本次评估采用了会计师的银行回函信息。同时评估人员检查有无未入账的银行存款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的合理性和准确性，以及评估基准日后的进账情况。对银行存款中人民币账户以核实后账面值确定评估值。

对于其他货币资金，主要为支付宝销售款。评估人员获取了被评估单位于基准日的支付宝账单，核实了支付宝企业账户信息，并将支付宝账单于基准日的余额同账面记录进行核对。对其他货币资金以核实后账面值确



定评估值。

（2）应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款。评估人员在核实其价值构成及债务人情况的基础上，具体分析欠款数额、时间和原因、款项回收情况、债务人资金、信用、经营管理现状等因素，采用账龄分析法和个别认定法，对风险损失额进行评估，以账面值扣减评估风险损失额后的价值作为评估值，坏账准备评估为零。

（3）预付账款

主要为预付各供应商的货款、保证金等。评估人员查阅了相关采购或供货协议，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况，未发现供应单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况，以核实后的账面值确定评估值。

（4）存货

①原材料

委估的原材料为餐厅后厨用原料，存放在酒店餐厅后厨内。评估人员在企业的配合下进行了抽查盘点，核实库存原材料数量，查看其品质状态。查阅有关账册、采购合同和订单，了解主要材料的入账依据，以验证核实账面数量和金额。原材料主要为近期采购，相应材料的市场价值变化较小，账面值接近基准日市价，故以核实后的数量乘以账面单价确定评估值。

②库存商品

委估的库存商品为外购的拟对外出售的饮品、小吃、纪念品等。存放在被评估单位文创店、酒店吧台、茶坊等处，评估人员在企业的配合下进行了抽查盘点，核实库存商品的数量，查看了其品质状态。对正常对外销售的外购库存商品，采用现行不含税市价作为评估值。

③在库周转材料



委估的在库周转材料为酒店内所使用的物品等，账面价值由买价和运杂费等合理费用构成。评估人员在企业的配合下进行了抽查盘点，核实材料数量，查看其品质状态，并查阅有关账册、采购合同和订单，了解主要材料的入账依据，以验证核实账面数量和金额。

在库周转材料主要为基准日附近购入，价格变化不大，故本次评估以实际数量乘以账面单价确定评估值。

2. 非流动资产

(1) 其他权益工具投资

其他权益工具投资为被评估单位对都江堰御庭旅游项目投资有限公司的股权投资，持股比例为 16.34%。评估人员首先核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，并查阅相关投资协议、被投资单位公司章程、出资证明、被投资单位财务报表及审计报告等文件。核实结果账、表金额相符，投资资料及被投资单位相关资料显示信息与账面记录信息相符。因股东之间对被投资企业经营成果的认定、是否触发股权回购条款及违约赔偿等存在争议，目前该项资产涉及仲裁。鉴于上述情况，评估人员难以确认基准日该项资产的公允价值，对该项资产本次评估按账面值列示。

仲裁情况简要介绍如下：

2017年4月15日，成都文旅与上海御庭酒店管理集团有限公司（以下称“上海御庭”）、苏州御庭置业管理有限公司（以下称“苏州御庭”）签署《股权转让合同》，购买了上海御庭所持有的都江堰御庭 33%的股权（对应 1,650 万元的出资额）。2023年1月5日，因都江堰御庭自股权转让交易日起五年内的利润累计为亏损，未达到《股权转让合同》约定的股权退出条件，成都文旅向中国国际经济贸易仲裁委员会提交仲裁申请，要求转让方上海御庭赔偿违约损失 16,320,183 元，并支付资金占用利息；担保方苏州御庭对此承担连带责任。截至本报告出具之日，该案件已受理，



正在审理过程中。

(2) 长期股权投资

纳入本次评估范围的长期股权投资共 2 项，具体各项股权投资情况见表 15。

表 15 该公司长期股权投资情况

单位：元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资期限	持股比例%	账面价值
1	成都大邑西岭雪山枫叶宾馆有限责任公司	2017年3月	长期	85.00	237,840.00
2	成都西岭旅游服务有限公司	2020年12月	长期	100.00	1,415,161.43
合 计					1,653,001.43
减：长期股权投资减值准备					-
净 额					1,653,001.43

评估人员首先了解各被投资单位形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位进行评估。对全资子公司和控股子公司或具有控制权的长期投资单位，本次评估首先对被投资单位在基准日的整体资产进行评估。

评估中评估人员根据各被评估单位的实际情况，具体分析资产基础法、收益法、市场法的选用性，选择一种或两种评估方法分别对各被评估单位进行评估。根据长期股权投资单位具体情况，本次采用资产基础法对长期股权投资单位进行评估。

最后以被投资单位评估基准日全部股东权益评估值乘以持股比例确定其评估值，即：

长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例

根据《中华人民共和国公司法》相关规定，有限责任公司股东以出资额为限承担有限责任。当被投资单位企业价值或净资产账面值为负数时，股东全部权益价值为零，即长期股权投资评估值为零。

(3) 固定资产评估--设备类资产



根据持续使用假设，结合委估机器设备的特点和收集资料情况，此次评估主要采用重置成本法。

评估值=重置全价×成新率

1)重置全价

①机器设备的重置全价

设备的重置全价由设备购置价、运杂费、安装调试费、工程建设其他费用、资金成本等内容构成。根据国家税收政策，于基准日购置固定资产时，其进项税可以实行抵扣，因此在本次评估过程中应考虑增值税可抵扣事项。则

重置全价=设备购置价/1.13+运杂费/1.09+安装调试费(不含税)+工程建设其他费用(不含税)+资金成本

对处于待报废状态的设备，直接按可变现净值确定评估值。

A、设备购置价

对国产设备的购置费主要根据市场询价，或参照《2023 机电产品价格信息查询系统》以及查阅评估人员收集的相关价格资料确定。或与同类标准设备类比确定。

进口设备购置价构成一般包括设备 CIF 价、进口关税、进口环节增值税、银行财务费、外贸手续费、海关商检费等。对于进口设备 CIF 价，能够直接询到价或通过代理公司询价的，按询价结果确定；如果确实无法询到价且国内没有替代产品的，按原来购货合同价再适当考虑近年来同厂家的同类设备价格变化趋势测定价格变化指数，通过价格指数计算评估基准日的 CIF 价格。

B、设备运杂费

设备运杂费是根据各设备的具体情况，分主要设备和一般设备，以及企业所在地，参照《资产评估常用数据与参数手册》，按它们各占设备原价的不同百分率计算确定。



C、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》或工程竣工结算资料，分别按设备原价的不同百分率计算确定。

D、工程建设其他费用

工程建设其他费用由建设单位管理费、设计费、监理费、招投标代理费、环境影响咨询费、可行性研究费等构成，主要参照国家相关规定确定。

E、资金成本

资金成本的计算基础为设备购置价、运杂费、安装调试费和工程建设其他费用，根据资金投入合理建设工期和贷款利率计算确定。

资金投入合理建设工期依据该单位工程规模的大小、建设项目相关规定以及行业惯例确定；贷款利率按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2023年4月20日公布的LPR贷款市场报价利率确定，资金投入按均匀投入考虑。

②运输车辆的重置全价

根据当地车辆市场信息及《汽车之家》、《易车》等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的运输车辆现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》及相关文件考虑车辆购置税、新车上户等手续费，确定其重置全价。根据现行税收政策，基准日购置机动车时，其进项税额准予从销项税额中抵扣。因此在本次评估过程中已考虑了增值税可抵扣事项。计算公式如下：

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{现行不含税购价} + \text{车辆购置税} + \text{新车上户手续费} \\ &= \text{现行不含税购价} \times (1 + \text{车辆购置税率}) + \text{新车上户手续费} \end{aligned}$$

③电子设备重置全价

该类设备资产价值量较小，不需要复杂的安装，且运输费用低，参照现行市场购置(不含税)的价格确定其重置全价。对使用时间较长但能正常



使用的电子设备，参照近期二手市场行情(不含税价)确定评估值。

2)成新率

①机器设备、电子设备成新率

根据现场勘察委估设备的实际情况及委估设备的经济寿命，预计设备的尚可使用年限，再根据设备的已使用年限、预计尚可使用年限计算确定成新率，计算公式为：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

对价值量较小的一般设备采用年限法确定其成新率。即

$$\text{成新率} = (1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

②运输设备成新率

按年限成新率和里程成新率孰低原则确定，然后结合现场勘察情况进行调整。计算公式如下：

$$\text{年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{规定或经济使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

(4) 固定资产--房屋建筑物

根据委估资产状况，对房屋建筑物采用重置成本法进行评估。

重置成本法是根据建筑物的工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。另外，根据现行的税收政策，本次评估在确定重置全价时按不含税价确定。非案例房屋建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估值。

1) 基本公式

$$\text{评估值} = \text{重置全价} (\text{不含税}) \times \text{成新率}$$

2) 重置全价

$$\text{重置全价} (\text{不含税价}) = \text{工程费用} (\text{不含税价}) + \text{工程建设其它费用} (\text{不含税})$$



价)+资金成本

3) 工程费用的确定

依据该建筑物工程量,套用《四川省建设工程量清单计价定额》(2020),人工费调整、材料差依据《四川省工程造价信息》(2023年第4期)调整计算工程费用。

4) 前期及其他费用的确定

房屋建筑物工程建设其他费用包括:建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费等,依据国家现行的相关规定确定。

5) 资金成本的确定

资金成本的计算基础为建筑安装工程费、工程建设其他费用,根据资金投入合理建设工期和贷款利率计算确定。合理工期参考国家相关工期定额考虑,资金投入按工程项目整体投资、均匀投入考虑。贷款利率以中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2023年4月20日公布的贷款市场报价利率(LPR)为准。

$$\text{资金成本} = (\text{工程建安造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{合理工期} \times \text{贷款利率} \times 50\%$$

6) 成新率

在评估过程中,按照建筑物的设计寿命、现场勘察情况预计建筑物尚可使用年限,并进而计算其成新率。其公式如下:

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

(5) 在建工程

根据委估在建工程情况,本次评估采用重置成本法,即以评估基准日重新形成该工程状态所需要的全部成本。

委估在建工程主要为尚未达到转固条件的高山速降自行车项目以及鸳鸯池2号索道改造前期费用,经现场清查,无不合理费用,基本反映了评估基准日的价值水平,不存在贬值等情况,故以核实后的账面值,再考



虑该部分工程在合理工期内的资金成本，确定评估值。

(6) 无形资产--土地使用权

根据《资产评估执业准则——不动产》，土地使用权的评估方法主要有市场法、成本法、基准地价修正法、收益法和假设开发法，本次评估采用基准地价修正法进行评估。具体理由如下：

①宗地所在区域近期同类型用地的无交易实例，故此次评估不宜采用市场法。

②因委估宗地征地以前为林地，四川省林地补偿标准为1993年推出，且委估宗地用途为商业用地，成本逼近法难以完全反映委估宗地的开发价值，故不适宜成本法。

③委估宗地所在的西岭镇有发布近期的基准地价成果，因此可采用基准地价修正法进行评估。

④在现实经济中土地使用权收益可能很不稳定，其正常的收益难以确定，评估难度大，不易把握，其可操作性差，故此次评估不宜采用收益法。

⑤由于委估宗地上面主要为景区房屋或构筑物，无法找到市场交易案例，故不宜采用假设开发法进行评估。

基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算委估宗地客观价格的方法。其基本公式为：

$$V = V1b \times (1 \pm \sum Ki) \times Kj \pm D$$

式中：V：土地价格

V1b：某一用途土地在某一土地级上的基准地价

$\sum Ki$ ：宗地地价修正系数

Kj：估价期日、容积率、土地使用年期等其它修正系数

D：开发程度差异修正



(7) 无形资产--其他无形资产

本次评估的其他无形资产为委估的外购办公软件、作品著作权、120项商标及域名。

①对于外购的办公软件类及作品著作权资产，以基准日的不含税市价确认评估值。

②由于委估的商标主要为被评估单的防御保护性商标，给被评估单位产品带来的超额收益不明显，故采用成本法对其进行评估。成本法是按现行条件下重新形成或取得评估对象全新状况下所需要承担的全部成本（包括机会成本）、费用等作为重置价值，得出评估对象价值的评估方法。

商标的成本法基本公式如下：

$$P=C1+C2+C3+C4$$

式中：P——评估值

C1——注册费或续展费

C2——设计费

C3——代理费

C4——资金成本

其中：

$$\text{资金成本}=(C1+C2+C3) \times \text{贷款利率} \times \text{投入时间} \times 50\%$$

③对于本次纳入评估范围内的域名，采用成本法进行评估。成本法评估是依据域名形成过程中所需要投入的域名初始注册费用、续延时需要交纳费用，并以此为依据确认域名价值的一种方法。

(8) 长期待摊费用

长期待摊费用系滑雪用品、场地景观、索道大修、餐厅改造等摊销费用。

对于长期待摊费用，评估人员在核对原始入账凭证，摊销明细表，查阅相关合同的基础上，按尚存权益价值确定评估值。



(9) 递延所得税资产

递延所得税资产系资产减值损失形成的时间性差异对所得税影响额。

评估人员核对了总账、明细账及报表数，检查递延所得税发生的原因、金额，本期转销额是否合理准确，检查是否以未来期间很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。经核实，递延所得税账、表相符，以核实后账面值确定评估值。

(10) 使用权资产

使用权资产为被评估单位租用的办公楼以及景区国有资源有偿使用费。评估人员收集了相关租赁合同、使用权资产与租赁负债测算表、总账、明细账，抽查了租金支付凭证、摊销凭证，对每项租赁资产的初始计量、摊销金额的准确性、合理性等进行了分析，符合租赁会计准则的核算规定，账面余额合理反映了基准日企业享有的相关使用权资产的权益价值，以核实后的账面值确定评估值。

(11) 固定资产清理

固定资产清理为被评估单位拟报废核销资产，评估中根据其材质、重量按可变现净值(不含税)确定评估值。

3. 流动及非流动负债

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

现金流折现方法(DCF)是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，评估企业价值的一种方法。其基本思路是通过估算企业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



基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间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，易于为市场所接受。

2. 基本评估思路

根据本次尽职调查情况以及被评估单位的资产构成和主营业务特点，本次评估是以被评估单位的模拟合并财务报表估算其权益资本价值，基本评估思路是：

(1) 对纳入报表范围的资产和主营业务，按照基准日前后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）估算中未考虑的资产（负债），定义其为基准日的溢余或非经营性资产（负债）；

(3) 对上述评估方法得到的经营性投资资产的价值和非经营性或溢余性资产价值的估算加和，得到评估对象的企业价值，经扣减付息债务价值后得到评估对象的权益资本价值。

3. 评估模型

(1) 基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E=B-D-E_0 \quad (1)$$

式中：

E：被评估单位的所有者权益价值；

B：被评估单位的企业价值；

D：被评估单位付息债务价值；



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

P: 被评估单位的经营性资产价值;

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

式中:

R_i : 被评估单位未来第*i*年的预期收益(自由现金流量);

r : 折现率;

n : 被评估单位的未来经营期(本次评估模型为有限年期模型);

I : 被评估单位长期股权投资价值;

C : 被评估单位基准日存在的溢余或非经营性资产(负债)的价值;

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

式中:

C_1 : 基准日流动类溢余或非经营性资产(负债)价值;

C_2 : 基准日非流动类溢余或非经营性资产(负债)价值;

E_0 : 基准日少数股东权益价值。因本次模拟合并口径报表范围内的子公司为被评估单位的全资子公司,本次评估收益法中的少数股东权益价值为零。

(2) 收益指标

本次评估,使用企业的自由现金流量作为被评估单位经营性资产的收益指标,其基本定义为:

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

根据被评估单位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 : 被评估单位的长期债务比率;

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

w_e : 被评估单位的权益资本比率;

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

r_d : 所得税后的付息债务利率;

r_e : 权益资本成本, 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 : 无风险收益率;

r_m : 市场预期报酬率;

ε : 被评估单位的特性风险调整系数;

β_e : 被评估单位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 : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

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

β_i : 可比公司股票（资产）的预期市场平均风险系数;

$$\beta_i = 33\%K + 67\%\beta_x \quad (12)$$

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。

4. 收益期的确定

根据成都文化旅游发展股份有限公司与大邑县人民政府于2014年12月15日签订的《成都西岭雪山风景名胜区旅游项目经营合同》第三条“期限”：“乙方的经营期限：自2013年1月1日起至2049年12月31日止。经营期满后，同等条件下乙方具有优先取得权。”。成都文化旅游发展股份有限公司管理层提供了经审计的2018年-2023年4月经审计的资产负债表、损益表和内部管理报表，以及基准日后的销售收入、成本、费用、净利润、资本性支出的预测。被评估单位未来经营期间属正常运行，运营状况比较稳定。故本次评估收益期自2023年5月1日至2049年12月31日，其中2023年5月至2028年为详细预测期，2028年以后为稳定期，假定稳定期收益水平与2028年相同。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

(一)评估准备阶段

1. 2023年5月下旬委托人召集本项目中介协调会，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。2023年6月上旬，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2023年6月上旬至2023年6月中旬，主要



工作如下:

1. 听取委托人及被评估单位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. 对企业提供的资产清查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. 根据资产清查评估申报明细表,对固定资产进行了全面清查核实。

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. 对主要设备,查阅了技术资料、完工验收资料和购置合同等入账资料;对通用设备,主要通过市场调研和查询有关资料,收集价格资料;对房屋建筑物,查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料等。

7. 对企业提供的权属资料进行查验。

8. 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。

9. 对被评估单位的管理层、销售负责人、财务主管等相关当事人,通过面谈、网络、电话等形式进行了访谈。

10. 对近年收入进行核查:核查近三年的客流量统计表、收入明细账,抽查核对银行流水金额;将业务系统数据与财务账簿、报表相关数据核对,抽查近期相关凭证,并对后期收入预测进行合理性验证。

11. 对近期成本进行核查:核查近三年原材料采购订单、合同台账、工资表、固定资产折旧明细,抽查大额供应商合同、工资计提发放情况、固定资产原始入账凭证及折旧测试;将企业业务入库系统数据与财务账簿、报表相关数据核对,抽查近期相关凭证,并对后期成本预测进行合理性验证。

12. 对期间费用进行核查:核查明细账及相关报表,并分析各项费用



发生与相关收入等相关指标的关系，抽查相关凭证，核实相关合同。同时对后期预测的期间费用进行合理性验证。

(三)评估汇总阶段

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，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

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. 现有的财务政策、定价政策和市场份额不会因为评估目的的实现而发生重大变化;
2. 评估目的实现后没有大量的资本投入并造成企业的生产或经营能力发生重大变化;
3. 评估目的实现后不会发生转产或经营方向的根本性改变;
4. 本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整,评估是基于成都文化旅游发展股份有限公司提供的真实经营数据的基础上进行;
5. 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不发生重大变化;
6. 企业所处的社会经济环境以及税收政策无重大变化;
7. 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;
8. 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;
9. 在未来经营期内,主营构成、各项成本费用不会在现有预测基础上发生大幅变化,仍将保持其预计的变化趋势持续;
10. 在未来经营期内,评估对象经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化。

当上述条件发生变化时,评估结果一般会失效。

十、评估结论

基于委托人、被评估企业及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划,被评估单位继续保持现有的经营管理模式持续经营的前提下,我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则,本着独立、公正、科学、客观的原则,履行了资产评估法定的和必要的程序,采用资产基础



法和收益法，对成都文化旅游发展股份有限公司股东全部权益在评估基准日 2023 年 4 月 30 日的价值进行了评估，得出如下结论：

（一）资产基础法评估结论

采用资产基础法对成都文化旅游发展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 2023 年 4 月 30 日的评估结论如下：

资产账面金额 71,252.38 万元，评估值 86,524.99 万元，评估增值 15,272.61 万元，增值率 21.43%。

负债账面金额 9,311.06 万元，评估值 9,311.06 万元，无评估增减值。

净资产（股东权益）账面金额 61,941.32 万元，评估值 77,213.93 万元，评估增值 15,272.61 万元，增值率 24.66%。详见表 16。

表 16 资产评估结果汇总表

被评估单位：成都文化旅游发展股份有限公司 评估基准日：2023 年 4 月 30 日 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%
流动资产	1	24,889.48	26,451.39	1,561.91	6.28
非流动资产	2	46,362.90	60,073.60	13,710.71	29.57
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	
持有至到期投资	4	-	-	-	
长期应收款	5	-	-	-	
长期股权投资	6	165.30	7,178.05	7,012.75	4,242.44
投资性房地产	7	-	-	-	
固定资产	8	37,166.66	38,767.31	1,600.65	4.31
其中：建筑物	9	23,985.85	24,503.97	518.12	2.16
设备	10	13,136.82	14,219.37	1,082.55	8.24
土地	11	-	-	-	
在建工程	12	279.11	281.71	2.60	0.93
工程物资	13	-	-	-	
其他权益工具投资	14	1,466.70	1,466.70	-	-
生产性生物资产	15	-	-	-	
油气资产	16	-	-	-	
无形资产	17	57.43	5,321.82	5,264.39	9,166.62
其中：土地使用权	18	52.42	5,299.30	5,246.88	10,009.31
开发支出	19	-	-	-	
商誉	20	-	-	-	
长期待摊费用	21	537.00	367.31	-169.69	-31.60



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%
递延所得税资产	22	1,841.96	1,841.96	-	-
其他非流动资产	23	2,142.37	2,142.37	-	-
使用权资产	24	2,706.37	2,706.37	-	-
资产总计	25	71,252.38	86,524.99	15,272.61	21.43
流动负债	26	4,568.61	4,568.61	-	-
非流动负债	27	4,742.44	4,742.44	-	-
负债总计	28	9,311.06	9,311.06	-	-
净资产（所有者权益）	29	61,941.32	77,213.93	15,272.61	24.66

（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。成都文化旅游发展股份有限公司在评估基准日 2023 年 4 月 30 日的净资产账面值为 61,941.32 万元，评估后的股东全部权益价值为 77,300.00 万元，评估增值 15,358.68 万元，增值率 24.80%。

（三）评估结果的差异分析及最终结果的选取

1. 评估结果的差异分析

本次评估采用收益法测算得出的股东全部权益价值 77,300.00 万元，资产基础法得出的股东全部权益价值为 77,213.93 万元，相差 86.07 万元，差异率 0.11%。两种评估方法差异的原因主要是：

（1）收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（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。

（2）资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化。

（3）收益法评估是从企业整体出发，以企业的获利能力为核心，通过分析、判断和预测企业未来收益，考虑企业的经营风险和市场风险后，



选取适当的折现率，折现求取企业价值。通常会受到企业规模、市场占有率、销售情况等因素影响。

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

资产基础法和收益法的评估角度、路径不同。资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业账面资产和可识别的表外无形资产的重置价值；收益法是从企业未来获利能力角度来评价企业价值，即考虑了各项可辨认资产产生的收益，同时涵盖了诸如企业合理的资源配置、管理经验、独特的地理环境资源优势等不可确指的无形资产价值。

鉴于被评估单位所处旅游行业因受新冠疫情影响，行业尚处在逐渐恢复阶段，未来收益具有一定的不确定性，资产基础法的结果较为稳健，故采用资产基础法的评估结果作为最终评估结论更为合理。

综上所述，本次评估最终采用资产基础法评估结果作为最终评估结论，即成都文化旅游发展股份有限公司股东全部权益在基准日时点的价值为 77,213.93 万元。

（四）评估结论与账面价值比较变动情况及原因

本次评估净资产账面值 61,941.32 万元，评估后的股东全部权益价值为 77,213.93 万元，评估增值 15,272.61 万元，增值率 24.66%。主要为其他应收款、长期股权投资、固定资产和无形资产-土地使用权评估增值所致，具体原因为：

1. 其他应收款评估增值主要原因为该企业在母公司单体报表层面对应收合并范围内的子公司款项，本次评估按该子公司评估结果情况预计的风险损失额小于账面计提的坏账准备金额。

2. 长期股权投资评估增值的主要原因是被投资单位成都西岭旅游服务有限责任公司评估增值所致，由于成都文旅收购成都西岭旅游服务有限



责任公司属于同一控制下的企业合并，该项长期股权投资以成都西岭旅游服务有限责任公司净资产账面值为入账成本，入账成本远低于其评估值。

3. 固定资产评估增值分别为房地产类资产评估增值和机器设备类资产评估增值。房地产类资产评估增值的主要原因是房屋建筑物修建时间较早，人工、材料价格有一定涨幅；机器设备类资产评估增值的主要原因是，委估设备的经济寿命年限长于企业的会计折旧年限所致。

4. 无形资产-土地使用权评估增值的主要原因为宗地取得时间早，评估基准日土地取得成本上涨所致。

十一、特别事项说明

(一) 产权瑕疵事项

(1) 被评估单位委估资产中的日月坪游客接待中心、游客中心等房屋于评估基准日尚未取得房屋产权证，成都文化旅游发展股份有限公司出具了书面承诺，承诺委估房屋均为成都文化旅游发展股份有限公司实际控制，其实际产权亦归成都文化旅游发展股份有限公司所有，如出现权属纠纷与评估机构无关。对该部分房屋的面积，产权持有单位是以房屋工程结算资料中的工程量数据进行申报，评估人员对企业申报的面积进行了复核后以企业申报的面积进行评估，具体情况见表 17:

表 17 未办理房屋所有权证明细表

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 (m ²)
1	日月坪游客接待中心(首峰别苑)	钢木	2010年6月	m ²	1,092.00
2	游客中心	框架	2000年8月	m ²	3,658.00
3	阿尔卑斯公厕	框架	2010年5月	m ²	199.07
4	打索场锅炉房	框架	2009年4月	m ²	756.20
5	雪场锅炉房	框架	2009年12月	m ²	682.25
6	滑雪大厅泵房	框架	2009年12月	m ²	270.60
7	观景索道上站(日月坪索道上站)	框架	2014年4月	m ²	891.49



序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 (m ²)
8	观景索道下站(日月坪索道下站)	框架	2014年4月	m ²	1,703.66
合计				m ²	9,253.27

就上述尚未取得产权证书的房屋，大邑县不动产登记中心已于 2023 年 6 月 30 日出具《证明》，证明上述房产的房屋所有权证正在办理过程中，房屋所有权证补办不存在实质性障碍。大邑县规划和自然资源局已于 2023 年 4 月 19 日出具《证明》，其同意按现状使用，不会对上述房产进行拆除或处罚。

(2) 被评估单位委估的造雪泵房、溜索站房及溜索基础占用的土地使用权为其全资子公司成都西岭旅游服务有限责任公司所有。该两项资产是由被评估单位出资建造，本次评估在被评估单位申报资产范围内对其进行评估。

评估未考虑上述事项对评估结果的影响，请报告使用人予以关注。

根据被评估单位提供的资料以及评估人员的尽职调查，除上述事项外，本次评估中未发现其他产权瑕疵事项。

(二)抵押担保、对外担保事项

截至评估基准日，成都文化旅游发展股份有限公司西岭雪山运营分公司与中国建设银行股份有限公司成都第六支行所签署的信用证合同存在保证金质押，具体情况如下：

序号	申请人	开证银行	开证金额(万元)	有效期	担保方式
1	成都文化旅游发展股份有限公司西岭雪山运营分公司	中国建设银行股份有限公司成都第六支行	5,601.89	2023.02.15-2024.01.31	保证金质押担保

该信用证保证金系成都文旅因交通索道改造而采购索道设备所支付的国内信用证保证金。

根据被评估单位提供的资料以及评估人员的尽职调查，截至本次评估



基准日，除上述事项外，委估资产不存在其他抵押担保、对外担保事项存在。

(三)未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估范围内的其他权益工具投资涉诉，为被评估单位对都江堰御庭旅游项目投资有限公司的股权投资，持股比例 16.34%，账面值 14,666,970.86 元。2017 年 4 月 15 日，成都文旅与上海御庭酒店管理集团有限公司（以下称“上海御庭”）、苏州御庭置业管理有限公司（以下称“苏州御庭”）签署《股权转让合同》，购买了上海御庭所持有的都江堰御庭 33%的股权（对应 1,650 万元的出资额，2018 年该持股比例被稀释为 16.34%）。2023 年 1 月 5 日，因都江堰御庭自股权转让交易日起五年内的利润累计为亏损，未达到《股权转让合同》约定的股权退出条件，成都文旅向中国国际贸易仲裁委员会提交仲裁申请，要求转让方上海御庭赔偿违约损失 16,320,183.00 元，并支付资金占用利息；担保方苏州御庭对此承担连带责任。截至本报告出具之日，该案件已受理，正在审理过程中。因股东之间对被投资企业经营成果的认定、是否触发股权回购条款及违约赔偿等存在争议，评估人员难以确认基准日该项资产的公允价值，对该项资产本次评估按账面值列示。

本次评估未考虑上述事项对评估结果的影响，提请报告使用者予以关注。

根据被评估单位提供的资料以及评估人员的尽职调查，除上述事项外，本次评估未发现有其他未决事项、法律纠纷等不确定因素存在。

(四)现场勘察受限情况

本次评估不存在现场勘察受限的情况。

(五)重大期后事项



根据被评估单位提供的资料以及评估人员的尽职调查，本次评估未发现重大期后事项。

(六)其他需要说明的事项

1. 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 对评估对象可实现价格的保证。
2. 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单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位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。
3. 评估过程中，在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位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。
4. 评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。
5. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。
6. 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单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。
7. 评估机构获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师对被评估单位盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被



评估单位管理层及其主要股东多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。评估机构对被评估单位盈利预测的利用，不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

8. 被评估单位申报的其他应付款中，其中有 660.00 万元为与前述未决诉讼事项相关的款项，分别为上海御庭酒店管理集团有限公司支付的 4,483,650.00 元、都江堰御庭旅游项目投资有限公司支付的 2,116,350.00 元；鉴于该款项涉及诉讼资产事项，目前尚未明确该款项的性质，本次评估按账面值列示。

9. 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、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质押、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)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。

(三)本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(四)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。

(五)在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自评估基准日2023年4月30日至2024年4月29日使用有效，超过一年，需重新进行评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇二三年八月二日，本报告日为评估结论形成日期。



(此页无正文)



资产评估师:



资产评估师:



二〇二三年八月二日

