

本评估报告依据中国资产评估准则编制

丽江牦牛坪旅游索道有限公司拟进行增资扩股
所涉及的丽江牦牛坪旅游索道有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告

中威正信评报字（2024）第 2036 号

第一册 共一册

中威正信（北京）资产评估有限公司

2025 年 1 月 7 日

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
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评估报告使用人概况 ...	5
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型	15
五、评估基准日	15
六、评估依据	15
七、评估方法	20
八、评估程序实施过程和情况	31
九、评估假设	33
十、评估结论	35
十一、特别事项说明	35
十二、资产评估报告使用限制说明	40
十三、评估报告日	41
附件目录.....	43

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、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围正确理解和使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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评估对象可实现价格的保证。

五、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取盖章或其他方式确认。

六、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。

七、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的查验，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，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

八、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用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。

九、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。

丽江牦牛坪旅游索道有限公司拟进行增资扩股 所涉及的丽江牦牛坪旅游索道有限公司 股东全部权益价值评估项目

资产评估报告摘要

中威正信评报字（2024）第 2036 号

中威正信（北京）资产评估有限公司接受丽江玉龙旅游股份有限公司及丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，就丽江牦牛坪旅游索道有限公司拟进行增资扩股所涉及的丽江牦牛坪旅游索道有限公司股东全部权益在 2024 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、委托人：丽江玉龙旅游股份有限公司、丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司

二、被评估单位：丽江牦牛坪旅游索道有限公司

三、评估目的：根据《云南省发展和改革委员会关于丽江玉龙雪山牦牛坪旅游索道改扩建项目核准的批复》（云发改社会[2024]754 号）、丽江玉龙旅游股份有限公司《关于丽江玉龙雪山牦牛坪旅游索道改扩建项目投资规模调整的公告》（公告编号：2024043）、《丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司关于投资入股丽江牦牛坪旅游索道有限公司有关事宜的请示》（丽玉景投司报[2024]63 号）、丽江市旅游开发投资集团有限责任公司《关于〈丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司关于投资入股丽江牦牛坪旅游索道有限公司有关事宜的请示〉的回复意见》（[2024]-119），丽江牦牛坪旅游索道拟进行改扩建，因改扩建项目下站选址用地产权属于丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司，丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司拟对丽江牦牛坪旅游索道有限公司进行增资扩股，需对所涉及的丽江牦牛坪旅游索道有限公司股东全部权益在评估基准日 2024 年 8 月 31 日的市场价值进行评估，并为上述经济行为提供价值参考。

四、评估对象：本次评估对象为丽江牦牛坪旅游索道有限公司截至 2024 年 8 月 31 日的股东全部权益价值。

五、评估范围：本次评估范围为丽江牦牛坪旅游索道有限公司截至 2024 年 8 月 31 日经审计后资产负债表中所反映的全部资产及负债，即总资产 3,315.65 万元、总负债 1,049.79 万元，净资产 2,265.86 万元。

众华会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所已对丽江牦牛坪旅游索道有限公司 2024 年 8 月 31 日的会计报表进行了审计，并出具了无保留意见的审计报告（报告号：众会字（2024）第 10478 号）。本次评估是在审计确认的会计报表的基础上进行的。详细信息请阅读审计报告。

六、价值类型：本次资产评估确定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。

七、评估基准日：2024 年 8 月 31 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

八、评估方法：资产基础法、收益法。

九、评估结论

基于被评估单位及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划得以实现的前提下，经实施核查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出丽江牦牛坪旅游索道有限公司股东全部权益在基准日 2024 年 8 月 31 日时点的评估结论如下：

1、资产基础法评估结果：

总资产账面值 3,315.65 万元，评估值 6,096.14 万元，评估增值 2,780.49 万元，增值率 83.86%；

总负债账面值 1,049.79 万元，评估值 893.12 万元，评估减值 156.67 万元，减值率 14.92%；

净资产账面值 2,265.86 万元，评估值 5,203.02 万元，评估增值 2,937.16 万元，增值率 129.63%。详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：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%
流动资产	2,055.96	2,055.96	0.00	0.00
非流动资产	1,259.69	4,040.18	2,780.49	220.73
固定资产	658.31	994.62	336.31	51.09
在建工程	452.18	452.18	0.00	0.00
无形资产	90.81	2,534.99	2,444.18	2,691.53
长期待摊费用	22.69	22.69	0.00	0.00
递延所得税资产	23.56	23.56	0.00	0.00
其他非流动资产	12.14	12.14	0.00	0.00



资产总计	3,315.65	6,096.14	2,780.49	83.86
流动负债	893.12	893.12	0.00	0.00
非流动负债	156.67	0.00	-156.67	-100.00
负债合计	1,049.79	893.12	-156.67	-14.92
净资产（所有者权益）	2,265.86	5,203.02	2,937.16	129.63

评估结论的详细情况详见资产基础法评估明细表。

丽江牦牛坪旅游索道有限公司于评估基准日 2024 年 8 月 31 日股东全部权益价值采用资产基础法评估结果为 5,203.02 万元。

2、收益法评估结果：

丽江牦牛坪旅游索道有限公司于评估基准日 2024 年 8 月 31 日股东全部权益价值采用收益法评估结果为 5,120.00 万元。

3、评估结果的选取

收益法评估的股东全部权益价值为 5,120.00 万元，资产基础法评估的所有者权益价值为 5,203.02 万元，采用资产基础法比收益法高 83.02 万元，差异率为 1.62%。资产基础法内涵是从合理评估企业各单项资产价值和负债的基础上，加总确定被评估企业的整体价值，主要是从重置成本的角度考虑企业的价值，即净资产的价值。因丽江牦牛坪旅游索道有限公司拟对丽江玉龙雪山牦牛坪旅游索进行改扩建，新索道项目下站选址用地的产权属于丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司，改扩建后的新索道与企业目前运营的索道二者下站距离较远。目前运营的索道在新索道建成后客流量、票价等可能会受影响，且新索道建成后票价尚未得到正式批复，目前以基准日企业现状为前提采用老索道继续运营对企业未来经营情况进行预测，相较于资产基础法来说，收益法结果未来不确定性影响因素较多，故不采用收益法结果。综上，本次评估选择资产基础法评估结果作为被评估企业的整体价值的最终结果。

即：丽江牦牛坪旅游索道有限公司于评估基准日 2024 年 8 月 31 日股东全部权益价值评估结果为 5,203.02 万元。

十、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 2024 年 8 月 31 日至 2025 年 8 月 30 日使用有效。

十一、评估报告日：本评估项目的报告日为 2025 年 1 月 7 日。

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正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，并关注特别事项说明。

丽江牦牛坪旅游索道有限公司拟进行增资扩股 所涉及的丽江牦牛坪旅游索道有限公司 股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

中威正信评报字（2024）第 2036 号

丽江玉龙旅游股份有限公司：

中威正信（北京）资产评估有限公司接受丽江玉龙旅游股份有限公司及丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，就丽江牦牛坪旅游索道有限公司拟进行增资扩股所涉及的丽江牦牛坪旅游索道有限公司股东全部权益在 2024 年 8 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评估报告使用人概况

（一）委托人概况

1、委托人一：丽江玉龙旅游股份有限公司

统一社会信用代码：91530700622954108K

企业类型：股份有限公司(上市、国有控股)

注册地址：丽江市古城区香格里拉大道转台东侧丽江玉龙旅游大楼

办公地址：丽江市古城区香格里拉大道转台东侧丽江玉龙旅游大楼

法定代表人：和献中

注册资本：54949.0711 万人民币

成立时间：2001 年 10 月 18 日

营业期限：2001 年 10 月 18 日至无固定期限

经营范围：经营旅游索道及其他相关配套服务；对旅游、房地产、酒店、交通、餐饮等行业投资、建设；机动车辆险、企业财产险、货运险、建安工险、健康险、人身意外险、责任险代理服务；互联网生产服务平台、互联网生活服务平台、互联网广告服务、互联网零售；预包装食品、土特产、旅游用品和工艺品(象牙和犀角及其制品除外)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)

2、委托人二：丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司

统一社会信用代码：915307007755286526

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册地址：云南省丽江市玉龙纳西族自治县白沙镇木都村委会东文一组玉甘路1号

办公地址：云南省丽江市古城区福慧路

法定代表人：吴灿英

注册资本：6000.0000万人民币

成立时间：2005年7月5日

营业期限：2005年7月5日至无固定期限

经营范围：管理玉龙雪山景区门票资金；休闲观光活动；文化活动服务；项目融资；景区投资开发；景点景区整合；管理景区内国有公共基础设施等资产；场地及房屋租赁；景区内土地开发及景区的基础设施建设；管理雪山索道环保基金，景区旅游经营管理。（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）被评估单位概况

1、被评估单位工商信息

被评估单位：丽江牦牛坪旅游索道有限公司

统一社会信用代码：91530700709860657W

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册地址：丽江市古城区香格里拉大道转台东侧丽江玉龙旅游大楼

办公地址：丽江市古城区香格里拉大道转台东侧丽江玉龙旅游大楼

法定代表人：杨正彪

注册资本：1000.0000万人民币

成立时间：1999年4月28日

营业期限：1999年4月28日至无固定期限

经营范围：客运索道及滑道项目的投资、建设、经营管理及配套经营，旅游服务用品的开发、销售，代理机动车辆险、企业财产险、货运险、建安工险、健康险、人身意外险、责任险。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、历史沿革及股权结构

丽江牦牛坪旅游索道有限公司成立于1999年，于2007年12月27日在云南省丽江地区工商行政管理局进行了变更登记，统一社会信用代码：91530700709860657W。原重庆汇邦旅业有限公司出资4,000,000.00元（出资比例40%），丽江玉龙旅游股份有限公司出资6,000,000.00元（出资比例60%）变更为丽江玉龙旅游股份有限公司出资

丽江牦牛坪旅游索道有限公司拟进行增资扩股所涉及的
丽江牦牛坪旅游索道有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告 正文

10,000,000.00 元(出资比例 100%)，重庆汇邦旅业有限公司将持有的 40%股份转让给丽江玉龙旅游股份有限公司，转让后丽江牦牛坪旅游索道有限公司为丽江玉龙旅游股份有限公司的全资子公司。

截止评估基准日，丽江牦牛坪旅游索道有限公司股东的出资方式、出资额和出资比例如下表所示：

序号	股东名称	出资方式	认缴注册资本 (万元)	认缴比例	实缴出资额 (万元)	实缴比例
1	丽江玉龙旅游股份有限公司	货币	1000.00	100.00%	1000.00	100.00%
合 计			1000.00	100.00%	1000.00	100.00%

3、近年资产、财务状况

丽江牦牛坪旅游索道有限公司执行的会计政策：执行财政部 2006 年企业会计准则及其他相关规定。

丽江牦牛坪旅游索道有限公司 2021 年度至评估基准日 2024 年 8 月 31 日经审计后的财务状况如下表：

公司资产、财务状况

金额单位：万元

项目名称	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 8 月 31 日
资产总额	2,044.97	1,940.99	2,418.16	3,315.65
负债总额	1,108.95	1,112.64	966.59	1,049.79
净资产	936.01	828.35	1,451.57	2,265.86

金额单位：万元

项 目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年 1-8 月
营业收入	148.79	249.34	1,558.71	1,604.97
营业成本	423.05	305.42	738.38	537.28
利润总额	-370.59	-113.32	668.74	956.80
净利润	-352.26	-107.66	623.22	814.28

金额单位：万元

项 目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年 1-8 月
经营活动现金流入	970.10	338.05	1,716.30	1,807.53

经营活动现金流出	863.78	363.23	1,190.66	894.37
经营活动产生的现金流量净额	106.32	-25.18	525.64	913.16
投资活动现金流入	1.50	0.00	0.51	0.00
投资活动现金流出	175.13	129.34	86.27	28.07
投资活动产生的现金流量净额	-173.63	-129.34	-85.76	-28.07
筹资活动现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00
筹资活动现金流出	0.00	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	0.00
现金及现金等价物净增加额	-67.32	-154.52	439.89	885.09
期末现金及现金等价物余额	851.23	696.71	1,136.60	2,021.68

2021 年会计报表经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）云南亚太分所审计，出具了无保留意见的审计报告（报告号：众环云审字（2022）10087 号）；

2022 年会计报表经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）云南亚太分所审计，出具了无保留意见的审计报告（报告号：众环云审字（2023）00228 号）；

2023 年、2024 年 1-8 月会计报表经众华会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所审计，出具了无保留意见的审计报告（报告号：众会字（2024）第 10478 号）；

4、对外投资情况

无。

5、生产经营情况

丽江牦牛坪位于玉龙雪山北面，距丽江古城 45 公里，景区面积 16.6 平方公里，牦牛坪索道始建于 1999 年 3 月，于 1999 年 9 月正式运营，索道全长 1200 米，垂直高差 320 米，下部站海拔 3183 米，上部站海拔 3504 米。索道采用国内北京起重运输机械研究所的技术和设备，为单线循环固定抱索器双人吊篮式索道，单程运行时间约 20 分钟。丽江牦牛坪旅游索道有限公司的收入主要为旅游服务收入，包括散客收入和团队收入。

2017年12月，丽江玉龙旅游股份有限公司第六届董事会第七次会议审议通过了《关于牦牛坪索道改扩建项目的议案》，拟对索道进行改扩建，项目前期审批历时较长，至2024年9月，根据《云南省发展和改革委员会关于丽江玉龙雪山牦牛坪旅游索道改扩建项目核准的批复》（云发改社会〔2024〕754号），原则同意丽江玉龙雪山牦牛坪旅游索道改扩建项目核准。建设内容为白水山庄至牦牛坪景区建设一条长度约4140.5米、上下站高差628米、单向小时运量为1900人的单线循环脱挂式八人吊厢索道及机电设备，以及配套用房。根据《丽江玉龙旅游股份有限公司关于丽江玉龙雪山牦牛坪旅游索道改扩建项目投资规模调整的公告》，对项目计划总投资进行了调整，新索道项目下站选址用地的产权属于丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司，丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司拟将项目下站选址用地作价入股，参与项目投资。

根据丽江牦牛坪旅游索道有限公司《丽江玉龙雪山牦牛坪旅游索道改扩建项目申请报告》（评审修改稿）、云南省林业厅云林保护许准〔2017〕48号《云南省林业厅准予在玉龙雪山省级自然保护区实验区改扩建牦牛坪索道的行政许可决定》、云南省林业和草原局云林办函〔2024〕21号《云南省林业和草原局办公室〈关于丽江牦牛坪旅游索道改扩建项目涉自然保护区审核审批有关意见的函〉》，索道改扩建之后，原索道设备及配套设施均要拆除，对拆除区域进行生态恢复。同时，规范牦牛坪旅游，对破坏的高山草甸实施生态恢复。

根据丽江牦牛坪旅游索道有限公司提供的《关于丽江玉龙雪山牦牛坪旅游索道改扩建项目建设实施后原索道停止运营及拆除预测情况的说明》，原索道将用于运输新索道建设的施工材料等，预计于2028年12月31日前拆除。

6、委托人和被评估单位之间的关系

委托人—丽江玉龙旅游股份有限公司持有被评估单位丽江牦牛坪旅游索道有限公司100%股权。

根据《云南省发展和改革委员会关于丽江玉龙雪山牦牛坪旅游索道改扩建项目核准的批复》（云发改社会〔2024〕754号）、丽江玉龙旅游股份有限公司《关于丽江玉龙雪山牦牛坪旅游索道改扩建项目投资规模调整的公告》（公告编号：2024043）、《丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司关于投资入股丽江牦牛坪旅游索道有限公司有关事宜的请示》（丽玉景投司报〔2024〕63号）、丽江市旅游开发投资集团有限责任公司《关于〈丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司关于投资入股丽江牦牛坪旅游索道有限公司有关事宜的请示〉的回复意见》（〔2024〕-119），丽江牦牛坪旅游索道拟进行改扩建，因改扩建项

目下站选址用地产权属于丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司，委托人二丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司拟对丽江牦牛坪旅游索道有限公司进行增资扩股。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

1、委托人：丽江玉龙旅游股份有限公司、丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司。

2、委托人以外的其他评估报告使用人

（1）丽江玉龙旅游股份有限公司、丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司的上级控股单位。

（2）资产评估主管部门以及资产业务涉及的有关政府职能部门；

（3）工商登记机关和国家法律、法规规定的其他报告使用人。

除前述情形，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

本评估报告仅供委托人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人按照本评估目的使用，法律、法规另有规定的除外，评估人员和评估机构对委托人和其他评估报告使用人不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

二、评估目的

根据《云南省发展和改革委员会关于丽江玉龙雪山牦牛坪旅游索道改扩建项目核准的批复》（云发改社会[2024]754号）、丽江玉龙旅游股份有限公司《关于丽江玉龙雪山牦牛坪旅游索道改扩建项目投资规模调整的公告》（公告编号：2024043）、《丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司关于投资入股丽江牦牛坪旅游索道有限公司有关事宜的请示》（丽玉景投司报[2024]63号）、丽江市旅游开发投资集团有限责任公司《关于〈丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司关于投资入股丽江牦牛坪旅游索道有限公司有关事宜的请示〉的回复意见》（[2024]-119），丽江牦牛坪旅游索道拟进行改扩建，因改扩建项目下站选址用地产权属于丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司，丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司拟对丽江牦牛坪旅游索道有限公司进行增资扩股，需对所涉及的丽江牦牛坪旅游索道有限公司股东全部权益在评估基准日2024年8月31日的市场价值进行评估，并为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为丽江牦牛坪旅游索道有限公司截至2024年8月31日的股东全部权益价值。

（二）评估范围

本次评估范围为丽江牦牛坪旅游索道有限公司截至 2024 年 8 月 31 日经审计后资产负债表中所反映的全部资产及负债，即总资产 3,315.65 万元、总负债 1,049.79 万元，净资产 2,265.86 万元。

众华会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所已对丽江牦牛坪旅游索道有限公司 2024 年 8 月 31 日的会计报表进行了审计，并出具了无保留意见的审计报告（报告号：众会字（2024）第 10478 号）。本次评估是在审计确认的会计报表的基础上进行的。具体如下表：

评估范围账面价值表

金额单位：人民币万元

资 产	账面价值
货币资金	2,021.68
应收账款	7.06
预付款项	9.50
其他应收款	0.95
存货	16.76
流动资产合计	2,055.96
固定资产	658.31
在建工程	452.18
无形资产	90.81
长期待摊费用	22.69
递延所得税资产	23.56
其他流动资产	12.14
非流动资产合计	1,259.69
资产总计	3,315.65
应付账款	71.99
应付职工薪酬	130.26
应交税费	87.50
其他应付款	598.26
其他流动负债	0.29
合同负债	4.83
流动负债合计	893.12
递延收益	156.67
非流动负债合计	156.67
负债合计	1,049.79
所有者权益合计	2,265.86

本次评估对象与范围与委托人委托评估的对象和范围一致。

具体如下：

1、流动资产：2,055.96 万元，包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和存货。货币资金占流动资产 98.33%，主要为银行存款。

2、非流动资产：1,259.69 万元，包括固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产和其他非流动资产。

（1）固定资产-房屋建筑物类

本次纳入评估范围的房屋建筑物类固定资产账面原值为 1,094.15 万元，账面净值为 374.79 万元，其中：房屋建筑物账面原值为 564.82 万元，账面净值 173.13 万元；构筑物账面原值为 529.33 万元，账面净值 201.66 万元。

房屋建筑物：委估房屋建筑物共 24 项，包括索道站大门门厅、职工住房、办公室、下部站站房、餐厅及职工宿舍等，主要建成于 2001 年至 2021 年。截至评估基准日，委估房屋建筑物维护状况一般，均可正常使用。

构筑物：委估构筑物共 11 项，包括上行路、挡墙、停车场、上部站蓄水池等，主要建成于 1999 年至 2022 年。截至评估基准日，委估构筑物维护状况一般，均可正常使用。

本次纳入评估范围的房屋建构筑物均建设于丽江玉龙雪山牦牛坪停车场及索道站宗地之上（对应宗地已纳入评估范围，详见无形资产—土地使用权评估明细表）。

（2）固定资产-设备类

委估设备类固定资产包括机器设备、车辆和电子设备，账面原值为 1,261.07 万元，账面净值为 283.52 万元。其中：机器设备账面原值为 1,108.31 万元，账面净值为 231.87 万元；车辆账面原值为 117.62 万元，账面净值为 46.42 万元；电子设备账面原值为 35.15 万元，账面净值为 5.23 万元。

委估机器设备共 18 项，主要包括油罐、塔架、索道、索道减速机、风力灭火机等。经实地勘察，设备维护保养状况一般，均可正常使用，主要购置于 1999 年至 2023 年。

委估车辆共 4 项，包括江铃全顺牌中型普通客车、江西五十铃牌轻型普通客车、金龙牌大型普通客车和丰田牌小型普通客车。经现场勘察及企业有关技术人员介绍，以上车辆均可正常使用，技术状况及维护保养状况一般，主要购置于 2009 年至 2024 年。

委估电子设备共 29 项，包括电脑、交换机、联想小新笔记本电脑、海尔挂式空调、海信电视等。经实地勘察，电子设备正常使用、状况一般，主要购置于 2011 年至 2023 年。

(3) 在建工程

在建工程账面值 452.18 万元，共计 3 项，主要为丽江牦牛坪索道改扩建项目、星空营地项目及咖啡屋项目，主要为方案设计费、规划设计费、测绘费等前期费用，截止评估基准日，项目均未完工。

(4) 无形资产-土地使用权

本次评估涉及土地使用权共计 2 宗，土地使用权面积合计 48,259.78 平方米，原始入账价值为 214.78 万元，账面价值为 90.81 万元。

①土地登记状况

宗地位于丽江玉龙雪山牦牛坪，截止评估基准日已办理土地使用权证，具体如下：

序号	土地权证编号	宗地名称	取得日期	用地性质	土地用途	土地准用年限	开发程度	使用权面积(m ²)
1	玉国用(2008)第1147号	丽江玉龙雪山牦牛坪-停车场	1999-6-3	出让	餐饮旅馆业用地	40年	三通一平	4,945.08
2	玉国用(2008)第1148号	丽江玉龙雪山牦牛坪-索道站	1999-6-3	出让	餐饮旅馆业用地	40年	三通一平	43,314.70
合 计								48,259.78

②土地权利状况

待估宗地的土地所有权属国家所有，土地使用权类型为出让用地，土地使用权归丽江牦牛坪旅游索道有限公司所有。

③土地利用状况及地上建筑物情况

待估 2 宗土地的开发程度为红线内外“三通一平”，指通电、通路、通讯及内场地平整，其中：

停车场现作为现牦牛坪索道下站的配套设施使用，无其他地上附着物；

索道站宗地上建有索道站大门门厅、职工住房、办公室、下部站站房、餐厅及职工宿舍等建筑物及上行路、挡墙、停车场、上部站蓄水池等构筑物。

(5) 长期待摊费用账面值 22.69 万元，共 1 项，主要为待摊牦牛坪上部站候乘厅、休息室、值班室、医务室维修改造工程款。

(6) 递延所得税资产账面值 23.56 万元，共 2 项，为资产减值准备和递延收益形成的递延所得税资产。

(7) 其他非流动资产账面值 12.14 万元，共 2 项，为预付云南省生态环境工程评估中心、云南巨星安全技术有限公司工程款。

3、流动负债账面价值 893.12 万元，包括：应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债和合同负债。

4、非流动负债账面价值 156.67 万元，为递延收益。

(三) 主要资产的法律权属状况

1、房屋建构筑物的权属

本次申报评估的房屋建筑物合计面积 3,028.97 平方米，其中，下站卫生间、发电机房、职工住房、售票室等 11 项（固定资产—房屋建筑物评估明细表第 3-6 项、8-9 项、20 项）已办理房屋所有权证，已办证建筑面积合计 1,898.29 平方米，其他剩余房屋建筑物均未办理权属证明，未办证建筑面积合计 1,130.68 平方米。其中，未办证房屋建筑物的面积等参数由丽江牦牛坪旅游索道有限公司测量申报，丽江牦牛坪旅游索道有限公司承诺上述房屋建筑物为其所有；

2、房屋建构筑物坐落土地的权属

纳入评估范围的房屋建构筑物坐落于丽江玉龙雪山牦牛坪停车场及索道站宗地之上（对应宗地已纳入评估范围，详见无形资产—土地使用权评估明细表），对应宗地已办理土地使用权证，权证编号分别为：玉国用（2008）第 1147 号（停车场）、玉国用（2008）第 1148 号（索道站），证载权利人均为：丽江牦牛坪旅游索道有限公司。

3、权属承诺

丽江牦牛坪旅游索道有限公司已出具相关产权承诺，确认纳入评估范围的房屋建构筑物及设备类资产确属丽江牦牛坪旅游索道有限公司所有，权属无争议，将来若发生产权纠纷，由丽江牦牛坪旅游索道有限公司承担相应责任。

(四) 企业申报的记录或未记录于评估基准日资产负债表的无形资产

1、企业申报的账面记录的无形资产为土地使用权，详见上述描述。

2、企业申报的未记录于评估基准日资产负债表的无形资产无。

(五) 企业申报的表外资产的类型、数量

无。

(六) 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系众华会计师事务所(特殊普通合伙)云南分所的审计结果。

四、价值类型

本次资产评估确定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

(一) 本项目资产评估基准日是 2024 年 8 月 31 日；

(二) 评估基准日是委托人根据本次经济行为的实现及评估目的确定的；

(三) 选取评估基准日考虑的主要因素包括：评估基准日为会计期末且接近经济行为的实现日。

(四) 本项目评估的一切取价标准均为基准日有效的价格标准或执行的标准。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

《云南省发展和改革委员会关于丽江玉龙雪山牦牛坪旅游索道改扩建项目核准的批复》(云发改社会[2024]754 号)、丽江玉龙旅游股份有限公司《关于丽江玉龙雪山牦牛坪旅游索道改扩建项目投资规模调整的公告》(公告编号: 2024043)、《丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司关于投资入股丽江牦牛坪旅游索道有限公司有关事宜的请示》(丽玉景投司报[2024]63 号)、丽江市旅游开发投资集团有限责任公司《关于<丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司关于投资入股丽江牦牛坪旅游索道有限公司有关事宜的请示>的回复意见》([2024]-119)。

(二) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；
- 2、《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议通过)；
- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》(中华人民共和国主席令第五号, 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)；
- 4、《中华人民共和国公司法》(2023 年 12 月 29 日中华人民共和国第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订通过, 自 2024 年 7 月 1 日起施行)；

5、《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修订）；

6、《中华人民共和国会计法》（中华人民共和国主席令第24号）；

7、《中华人民共和国城市房地产管理法》（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订）；

8、《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订）；

9、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》修正）；

10、《中华人民共和国车辆购置税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）；

11、《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令第378号）；

12、《国有资产评估管理若干问题的规定》（中华人民共和国财政部令第14号）；

13、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第32号，2016年）；

14、《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令，1991年）；

15、《国有资产评估管理办法施行细则》（原国家国有资产管理局国资办发[1992]36号）；

16、《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）；

17、《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）；

18、《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）；

19、国资发产权[2013]64号关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知；

20、《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订）；

21、《中华人民共和国印花税法》（第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议2021年6月10日通过）；

- 22、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号）；
- 23、《中华人民共和国城市维护建设税法》由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2020 年 8 月 11 日通过，自 2021 年 9 月 1 日起施行；
- 24、《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令第 448 号，2005 年 8 月 20 日）；
- 25、财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）；
- 26、《云南省省属企业国有资产评估管理暂行办法》（云国资产权〔2018〕147 号）；
- 27、《云南省国资委关于下发施行云南省省属企业国有资产评估项目备案工作指引的通知》（云国资产权〔2018〕149 号）；
- 28、《中华人民共和国市场主体登记管理条例》（2021 年 4 月 14 日，国务院第 131 次常务会议通过）；
- 29、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号，2017 年）；
- 30、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》国发[2004]28 号；
- 31、《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发[2006]31 号）；
- 32、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号）；
- 33、《关于进一步加强城市地价动态监测工作的通知》（国土资发[2008]138 号）；
- 34、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第 39 号）；
- 35、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第 55 号）；
- 36、《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部令第 21 号）；
- 37、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发[2001]15 号）；
- 38、《云南省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》（1993 年 3 月 36 日云南省人民政府）；
- 39、国家及政府有关部门颁布的其他法律、法规、文件和规定；
- 40、其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定。

（三）准则依据

- 1、基本准则和职业道德准则

- (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）。

2、资产评估执业准则

- (1) 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- (2) 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- (3) 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- (4) 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- (5) 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- (6) 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- (7) 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）
- (8) 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- (9) 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》；

3、资产评估指南及指导意见

- (1) 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- (2) 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）。

4、资产评估指导意见

- (1) 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- (2) 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

（四）权属依据

1、丽江牦牛坪旅游索道有限公司提供的委估资产清单、评估基准日财务报表等相关资料；

2、丽江牦牛坪旅游索道有限公司提供的《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《车辆行驶证》及《权属承诺》等资料；

3、其他权属资料。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》（2011年，机械工业出版社）；
- 2、中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2024年8月20日贷款市场报价利率（LPR）；
- 3、《机电产品报价手册》（2024，机械工业出版社）；
- 4、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

- 5、财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建[2016]504号)；
 - 6、中国土地市场网公示的土地使用权成交结果公示；
 - 7、《2023年云南省征收农用地地区片综合地价》(云南省自然资源厅2023年11月)；
 - 8、《云南省129个县(市、区)征地统一年产值补偿标准表》；
 - 9、《云南省被征地农民基本生活保障试行办法》(云南省人民政府(云政发〔2008〕226号))；
 - 10、《云南省人民代表大会常务委员会关于云南省耕地占用税适用税额的决定》(2019年7月25日云南省第十三届人民代表大会常务委员会第十二次会议通过)；
 - 11、《云南省耕地占用税实施办法》(云南省人民政府令第149号)；
 - 12、《云南省土地管理条例》和《云南省耕地开垦费和土地复垦费征收使用办法》(云政办发〔2009〕34号)；
 - 13、同花顺资讯金融终端；
 - 14、中国土地市场网、中国地价监测网等数据；
 - 15、委托人及被评估单位撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
 - 16、国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料
 - 17、其他参考资料。
- (六) 其他参考依据
- 1、《企业会计准则-基本准则》(财政部令第33号)；
 - 2、《企业会计准则-应用指南》(财会[2006]18号)；
 - 3、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；
 - 4、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)(国土资源部土地利用管理司、中国土地勘测规划院主要起草)；
 - 5、《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)(国土资源部土地利用管理司、北京大学城市与环境学院、中国土地勘测规划院主要起草)；
 - 6、《地籍调查规程》(TD1001-2012)；
 - 7、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)；
 - 8、国土资源部办公厅关于印发《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》的通知》(国土资厅发〔2018〕4号)；
 - 9、取值参考《工程勘察设计收费管理规定》(计价格[2002]10号)；

10、取值参考《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》(计办价格[2002]1153号);

11、《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格[2007]670号);

12、国家发展和改革委员会发布的《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格[2002]1980号);

13、国家发展计划委员会、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号);

14、众华会计师事务所(特殊普通合伙)云南分所针对本次经济行为出具的无保留意见审计报告。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择及概述

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。

收益法是指通过估算被评估单位未来所能获得的预期收益并按预期的报酬率折算成现值。它的评估对象是企业的整体获利能力,即通过“将利求本”的思路来评估整体企业的价值。其适用的基本条件是: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以量化。丽江牦牛坪旅游索道有限公司的收入主要为旅游服务收入,包括散客收入和团队收入,现有索道的经营业绩、经营情况、经营模式及风险可以合理预测,因此本次评估选择收益法进行评估。

市场法采用市场比较思路,即利用与被评估单位相同或相似的已交易企业价值或上市公司的价值作为参照物,通过被评估单位与参照物之间的对比分析,以及必要的调整来估测被评估单位整体价值的评估思路。由于无法取得与被评估单位同行业、近似规模且具有可比性的市场交易案例,本次评估不具备采用市场法评估的客观条件。

资产基础法,是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据,具体是指构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。资产基础法从企业购建角度反映企业的价值,为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供依据,因此本次评估选择资产基础法进行评估。

※ 资产基础法

资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。采用与企业各项资产和负债相适应的具体评估方法分别对丽江牦牛坪旅游索道有限公司的各项资产及负债进行评估，以评估后的总资产减去总负债确定净资产评估价值。

各类资产具体评估过程及评估方法说明如下：

（一）流动资产、长期待摊费用、递延所得税资产及其他非流动资产的评估

1、货币资金的评估

丽江牦牛坪旅游索道有限公司的货币资金为现金、银行存款。

1) 现金是指存放在丽江牦牛坪旅游索道有限公司财务部的库存人民币现金。评估中，在核对账账、账表一致的基础上，对企业的现金进行了盘点，并收集了现金日记账倒轧至评估基准日，确认账实相符后，以核实无误的账面值确定评估值。

2) 银行存款共 4 个账户，是人民币账户，为丽江牦牛坪旅游索道有限公司的基本账户、一般户等。评估中在对企业银行存款账账、账表核对一致的基础上，我们收集并核实了企业提供的银行对账单或网银截图、银行存款余额调节表，确认账实相符后，以核实无误的账面值确定评估值。

2、应收款项的评估

应收款项为应收账款、预付款项和其他应收款。由于应收款项存在一定的收回风险，因此在该类债权资产评定估算时，从以下几方面进行：

一是清查核实应收款项审定后账面余额：评估人员首先核对应收款项评估申报明细表与会计报表、明细账的一致性；其次，对金额较大的账户核实到原始凭证及有关资料，以确定其真实性；最后，对应收款项进行了账龄分析。

二是收集证据确认已发生的坏账损失：评估人员根据企业提供的各种相关历史资料及企业对情况的说明、了解，逐项分析款项的可收回性，并确定其具体的坏账损失金额。

三是预计可能发生的坏账损失。

按以上标准，确定预计不可收回金额，以应收类账款账面值减去预计不可收回金额后的金额确定评估值，坏账准备按评估有关规定评估为零。

应收款项评估值计算表达式为：

应收款项评估值 = 应收款项审定后账面余额 - 已确定的坏账损失 - 预计不可收回金额

3、存货的评估

本次委估存货为原材料。

在评估过程中，评估人员按照丽江牦牛坪旅游索道有限公司提供的存货盘点清册中数量、单价、金额等栏目进行了核实；再次，根据存货存放地点、类别、形态分别组织人员深入现场按盘点表的存货项目进行了详细抽查核实：评估人员对存放点的存货盘点情况进行了抽查，各项存货的账、表与仓库实物数量、金额均相符，并在盘点过程中重点关注存货有无失效、变质、残损、报废、无用、超储积压等现象，评估人员根据抽查日的实际库存数倒扎评估基准日的实际库存数，计算公式为：

$$\text{评估基准日实存数} = \text{抽查日库存数} + \text{基准日至抽查日发出数} - \text{基准日至抽查日入库数}$$

最后，对各类存货按相应的方法评定估算，汇总评估结果。

具体评估过程如下：

经核实，原材料主要为接触器、电机保护开关、润滑脂等，对于该类材料，保管情况良好，账实相符，且购买时间短，质量状态正常，均按市场价来确定，因这类产品市场价波动不大，账面价值已基本反应基准日市场价，故评估值以核实后账面价值确定。账面累计差异为 1.16 元，本次评估为零。

4、长期待摊费用的评估

长期待摊费用为丽江牦牛坪旅游索道有限公司待摊牦牛坪上部站候乘厅、休息室、值班室、医务室维修改造工程款。评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，并审核了相关资料，对其发生时间、具体内容、账面价值、摊销政策、摊销金额和摊余金额进行了解分析后，按审定后的账面值确认评估值。

5、递延所得税资产的评估

经核实，为资产减值准备和递延收益形成的递延所得税资产，评估人员查看有关引起时间性差异的资产纳税申报情况，以核实无误后的账面值确认评估值。

6、其他非流动资产的评估

其他非流动资产为预付云南省生态环境工程评估中心、云南巨星安全技术有限公司工程款。

评估人员在对预付款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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，已核实无误的账面值确定评估值。

（二）固定资产-房屋建筑物的评估

根据此次评估目的及评估对象的具体情况，房屋建构筑物的评估方法采用成本法。采用成本法评估的建筑物为本身价值，不包含土地使用权价值。

评估值（不含税）=重置成本（不含税）×成新率

1、重置成本的确定

重置成本（不含税）=建构筑物建安总造价（不含税）+前期费用（不含税）+其他费用（不含税）+资金成本

（1）对建构筑物建安造价的计算

本次评估通过分析评估对象的特点分别采用预决算调整法、重编概算法对被估构筑物的建安造价进行估算。

对于建筑图纸及竣工决算、施工合同等技术经济文件资料较为齐全，通过判断这些资料的真实性，分析这些造价文件的完整性及明细构成，把不体现正常公平市场交易的因素剔除，补充进正常规定应发生的项目，整理成为建造日的合理建安造价，再通过调整建造日到评估基准日之间定额计费差异、人工工日价格、机械台班价格及主要材料价格之间的差异，调整成为基准日的建安造价，以上方法即预决算调整法。

对于无法搜集到建筑图纸及竣工决算，通过现场测量的方式获取建筑物的主要参数，计算主体工程的工程量，套用概、预算定额或概算指标，采用一定比例的漏算因素来考虑未详细计算的零星工程项目，采用重编概算法计算得出该项目的建安造价。

（2）前期费用及其他费用的计算

前期费用及其他费用依照相关标准计取。

（3）资金成本：按照完成整个建设项目的合理工期内，资金投入为均匀投入的情况，考虑计算该工程的资金成本。

资金成本=（前期费用+其他费用+建安总造价）×利息率×正常建设期×1/2

据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2024年8月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.35%，5年期以上LPR为3.85%。本项目正常建设期为1年，利息率按1年期的贷款市场报价利率3.35%计算。

2、成新率的确定

（1）本次评估房屋建筑物成新率的确定，参照不同结构的房屋建筑物的经济寿命年限，并通过评估人员对各建构筑物的实地勘察，对建构筑物的基础、承重构件（梁、板、柱）、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分

的勘察，根据原城乡建设环境保护部发布的《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度参考依据》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，评定得出各建筑物的尚可使用年限。

成新率根据房屋已使用年限和尚可使用年限计算。

成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

(2) 对于实际成新率低于 30% 的房屋建筑物，因无明显证据证明其为危房的，根据现场勘察仍然正常在用的，按 30% 确定最终成新率。

(3) 根据丽江牦牛坪旅游索道有限公司提供的《关于丽江玉龙雪山牦牛坪旅游索道改扩建项目建设实施后原索道停止运营及拆除预测情况的说明》，原索道将用于运输新索道建设的施工材料等，预计于 2028 年 12 月 31 日前拆除。故对于本次纳入评估范围内需拆除的房屋建筑物，包括：钢棚（评估明细表序号 8-1）、环保厕所（评估明细表序号 11）、上部站候车室（评估明细表序号 12）、牦牛坪上部站（卫生间、栏杆）及下部站（窗户、隔离室）改造工程（评估明细表序号 23）4 项尚可使用年限截止日期按 2028 年 12 月 31 日确定。

（三）固定资产-设备的评估

纳入评估范围的固定资产-设备类资产包括的机器设备、车辆和电子设备，本次主要采用成本法进行评估。

成本法计算表达式为：评估值（不含税）= 重置成本（不含税）× 成新率。

（1）重置成本的确定

1) 机器设备

①对于能够采集到设备现行购置价格的设备，重置成本由设备购置价加上相关费用确定：

重置成本（不含税）= 设备自身购置价格（不含税）+ 运杂费 + 安装调试费 + 试车运行费等费用 + 安装调试费 + 资金成本

②对于无法询到价的机器设备，评估人员对委托人及被评估单位提供的相关财务资料进行分析，委估资产账面组成较为合理，具备采用价格指数调整法的条件，评估采用价格指数调整法估测其重置成本。

2) 车辆

对于车辆，以现行市场销售价格为基础，同时计入车辆购置税及其它相关费用，综合确定重置成本，计算公式如下：

重置成本（不含税）=车购价（不含税）+手续费+车辆购置税

手续费主要为车辆落户时的上牌费；

车辆购置税=车购价（不含税）×10%；

3) 电子设备类

对于电子设备，采用市场询价、查阅 2024 机电产品价格信息的售价、市场价格和企业提供的定货价格，根据当地市场信息及《中关村在线》，《太平洋电脑网》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家或代理商提供免费运输及安装调试，确定其重置全价；对逾龄电子设备，直接按二手市场购置价确定评估值。

（2）成新率的确定

成新率是反映机器设备新旧程度的指标。根据此次机器设备评估的范围，就机器设备成新率的确定进行说明。

1) 机器设备

对机器设备的成新率，参照设备的经济寿命年限，并通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行，修理及设备管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察，综合判断该设备其尚可使用年限，在此基础上计算成新率 N，即：

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

根据丽江牦牛坪旅游索道有限公司提供的《关于丽江玉龙雪山牦牛坪旅游索道改扩建项目建设实施后原索道停止运营及拆除预测情况的说明》，原索道将用于运输新索道建设的施工材料等，预计于 2028 年 12 月 31 日前拆除。故对于本次纳入评估范围内需拆除的机器设备，包括：索道基础安装（评估明细表序号 4）、塔架（评估明细表序号 5）、索道（评估明细表序号 6）、迂回轮装置（评估明细表序号 7）、索道减速机（评估明细表序号 10）、钢绳（评估明细表序号 12）、索道沿线监控系统改造（评估明细表序号 16）7 项尚可使用年限截止日期按 2028 年 12 月 31 日确定。

2) 车辆

汽车成新率采用行驶里程法及使用年限法孰低原则确定，表达式如下：

成新率=MIN（年限法计算的成新率，里程法计算的成新率）

$$C = Y \div (S + Y)$$

式中：Y --- 预计尚可行驶里程（预计尚可使用年限）

S --- 实际已行驶里程（实际已使用年限）

3) 电子设备

对于电子设备，成新率直接采用年限法成新率确定，公式如下：

$$C=Y \div (S+Y) \times 100\%$$

式中：Y --- 预计尚可使用年限

S --- 实际已使用年限

（四）在建工程的评估

本次丽江牦牛坪旅游索道有限公司纳入评估范围的在建工程共 3 项，主要为丽江牦牛坪索道改扩建项目、星空营地项目及咖啡屋项目，主要为方案设计费、规划设计费、测绘费等前期费用。

在核实工程项目、工程内容、形象进度和付款进度的基础上，评估人员对在建工程各项支出的发生时间、具体内容、原因进行了解分析，审核了其账面成本的归集是否合理，已审核无误的账面值确定评估值。

（五）无形资产-土地使用权的评估

根据《城镇土地估价规程》，常用的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、假设开发法、基准地价系数修正法等。在本次估价方法的选择过程中，根据估价对象现场勘查和有关资料的收集情况，按照城镇土地估价规程，根据各种评估方法的适用范围、使用条件，结合评估目的，进行具体分析如下：

1、市场比较法

市场比较法是以替代原则为依据，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及实物状况等差别，修正得出待估土地在评估时日地价的方法。其计算公式为：

交易案例比准单价 = 比较案例成交价 × 交易期日修正系数 × 交易情况修正系数 × 区域状况修正系数 × 实物状况修正系数 × 权益因素修正系数

2、成本逼近法

成本逼近法以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的估价方法。其基本计算公式为：

土地价格 = (土地取得费及税费 + 土地开发费 + 利润 + 土地增值收益) × 土地使用年限修正系数

3、剩余法

又称假设开发法，是在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定估价对象土地价格的一种方法。公式如下：

待估土地价格=开发完成后的土地总价值或房地产总价值－整个开发项目的开发成本－开发商适当投资回报

=开发完成后房地产总价－土地增值税－建筑安装费用－管理费及不可预见费－专业费用－投资利息－销售税金及销售费用－开发商适当投资回报

4、收益还原法

收益还原法是将待估土地未来正常纯收益（地租），以一定的土地还原利率还原，以此估算待估土地价格的方法。租用土地使用权价格收益法基本公式为：

$$V=a/r[1-1/(1+r)^n]$$

V:租赁权价格

a:盈余租金

r:土地还原率

n:收益年期

5、基准地价系数修正法

根据《城镇土地估价规程》和城镇土地定级与基准地价测算成果，用基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

评估宗地地价=（宗地所在区域的评估基准日级别基准地价×（1±各因素修正系数值）×容积率修正×其他因素修正×期日修正+开发程度修正）×年期修正

评估人员根据现场勘查、资料收取状况和相关文件，并结合此次评估目的分析，待估宗地用途为餐饮旅馆业用地，属于商业用地，使用年限为 40 年，结合实际使用方式判断，评估中可以参考商业用地的交易案例进行修正，且市场上可以找到类似的交易案例，故本次可以选用市场比较法进行评估；估价对象为商业用地，且估价对象非以开发销售不动产为目的使用的土地使用权，土地对企业贡献的收益情况亦较难确定，因此本次评估不适宜选用剩余法进行评估；估价对象为商业用地，由于估价对象同一供需圈类似的商业用地的出租实例较少，且通过租金剥离的方式准确测算土地纯收益有一定难度，因此本次评估不选用收益法进行评估；基准地价系数修正法：本次评估对象不在丽江市基准地价修正体系范围之内，故不适宜采用基准地价系数修正法进行评估；待估宗地所在

区域近期有征地案例可以参考，当地政府及相关部门公布了有关征地补偿标准文件，成本构成清晰、取费依据充分，可采用成本法评估，故本次适宜选用成本逼近法进行评估。

经上述分析，此次评估选取成本逼近法和市场比较法进行评估。

（六）负债的评估

负债包括流动负债及非流动负债。

1、应付款项的评估

应付款项为应付账款、其他应付款和合同负债，评估中，核对了评估申报表与会计报表、明细账的一致性；其次，收集了有关会计凭证、合同及协议等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，经核实，确为评估基准日需实际承担的债务，以核查核实后的账面值作为评估值。

2、应付职工薪酬的评估

应付职工薪酬，评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对应付职工薪酬的计提、使用等进行了审核，账面余额为丽江牦牛坪旅游索道有限公司按规定提取的短期薪酬和离职后福利。经核实，以上款项确为评估基准日需实际承担的债务，评估以审定后账面值确定评估值。

3、应交税费的评估

应交税费为丽江牦牛坪旅游索道有限公司应交的城市维护建设税、房产税、土地税、个人所得税等税种。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，审核了账、资料及纳税申报材料等相关资料，均为评估基准日需实际承担的债务，评估以核实无误的账面值确定评估值。

4、其他非流动负债的评估

评估中，核对了评估申报表与会计报表、明细账的一致性；其次，收集了有关原始凭证、查阅相关合同、协议等资料；核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，确为评估基准日需实际承担的债务，以核查核实后的账面值作为评估值。

5、递延收益

递延收益为牦牛坪景区栈道原址维修政府补偿款，评估中在核对账账、账表一致的基础上，查阅了相关政府文件、发票等资料，经核实，该政府补助不需要偿还，用于补偿企业已发生的相关费用或损失，不涉及所得税，本次评估为零。

※收益法

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东部分权益价值。

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

本次评估选用的是现金流量折现法，将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用与之匹配的加权平均资本成本模型(WACC)计算折现率。

1、基本模型

本次评估的基本模型为：

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

式中：

E：股东部分权益价值；

B：企业整体价值；

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P：经营性资产价值；

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

式中：

R_i：未来第 i 年的预期收益（企业自由现金流量）；

R_n：收益期的预期收益（企业自由现金流量）；

r：折现率；

n：未来预测收益期。

ΣC_i：评估对象基准日存在的溢余或非经营性资产（负债）的价值；

$$\sum C_i = C_1 + C_2 \quad (4)$$

C₁：评估对象基准日存在的流动性溢余或非经营性资产（负债）价值；

C₂：评估对象基准日存在的非流动性溢余或非经营性资产（负债）价值；

D：评估对象的付息债务价值。

2、收益指标

本次评估，使用企业自由现金流作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：

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

式中：

$$\text{追加资本} = \text{资产更新投资} + \text{营运资本增加额} + \text{新增长期资产投资} \quad (\text{新增固定资产或其他长期资产}) \quad (6)$$

根据企业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，并假设其在预测期后仍可经营一段时期。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业经营性资产价值。

根据本次预测的净现金流口径，折现率选用 WACC (Weighted Average Cost of Capital) 模型，即企业总投资回报率，它是期望的股权回报率和所得税调整后的债权回报率的加权平均值。公式如下：

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

其中：WACC = 加权平均总资本回报率；

E：股权价值；

Re：股权投资回报率；

D：付息债权价值；

Rd：债券投资回报率；

T：企业所得税率

其中，股权回报率的确定：

Re 股权投资回报率，我们采用资本资产定价模型 (Capital Asset Pricing Model or “CAPM”) 加以确定。计算表达式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \alpha$$

其中：Re：股权回报率

Rf：无风险回报率

β：风险系数

Rm：市场期望报酬率

Rm-Rf：市场风险溢价 (ERP)

α：企业特有风险率

3、关于收益期的确定

2017年12月，丽江玉龙旅游股份有限公司第六届董事会第七次会议审议通过了《关于牦牛坪索道改扩建项目的议案》，拟对索道进行改扩建，项目前期审批历时较长，至2024年9月，根据《云南省发展和改革委员会关于丽江玉龙雪山牦牛坪旅游索道改扩建项目核准的批复》（云发改社会〔2024〕754号），原则同意丽江玉龙雪山牦牛坪旅游索道改扩建项目核准。建设内容为白水山庄至牦牛坪景区建设一条长度约4140.5米、上下站高差628米、单向小时运量为1900人的单线循环脱挂式八人吊厢索道及机电设备，以及配套用房。根据《丽江玉龙旅游股份有限公司关于丽江玉龙雪山牦牛坪旅游索道改扩建项目投资规模调整的公告》，对项目计划总投资进行了调整，新索道项目下站选址用地的产权属于丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司，丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司拟将项目下站选址用地作价入股，参与项目投资。丽江玉龙雪山牦牛坪旅游索道改扩建项目将在2026年12月竣工验收并正式交付使用。故本次收益法采用有限年期作为收益期。收益期为2024年9月1日至2026年12月31日，预测期为2.33年。

八、评估程序实施过程 and 情况

针对丽江牦牛坪旅游索道有限公司，整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、委托人召集本项目各中介协调会，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、配合企业进行资产核查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对纳入评估范围资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行纳入评估范围资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估阶段是2024年9月。按照本次评估确定采用的评估方法，评估项目组主要分为资产基础法组和收益法组。

评估现场阶段资产评估师对委托人和被评估企业的相关人员进行了访谈，并做了相应的访谈记录。现场评估阶段的工作介绍如下：

1、资产基础法组重点是对企业申报的评估范围内资产进行核查和核实，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纳入评估范围资产的历史及现状，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, 对实物类资产进行现场勘察和盘点;

(4) 查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件, 对被评估单位提供的权属资料进行查验, 核实资产权属情况。统计资产瑕疵情况, 请被评估单位核实并确认这些资产是否属于企业、是否存在产权纠纷;

(5) 根据纳入评估范围资产的实际状况和特点, 确定各类资产的具体评估方法;

(6) 对固定资产, 了解管理制度和维护、改建、扩建情况, 查阅并收集技术资料、决算资料、竣工验收资料等相关资料; 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;

(7) 对评估范围内的资产及负债, 在核查核实的基础上做出初步评估测算。

2、收益法组重点是了解企业历史经营情况, 通过了解分析企业过去、现今状况以及所在行业情况, 以判断企业未来一段时间内可能的发展趋势。主要工作如下:

(1) 本次评估的经济行为背景情况, 主要为委托人和被评估单位对本次评估事项的说明;

(2) 评估对象存续经营的相关法律情况, 主要为评估对象的有关章程、投资出资协议、合同情况等;

(3) 评估对象的经营场所情况 ;

(4) 评估对象的经营能力情况;

(5) 评估对象执行的会计制度以及固定资产折旧方法、存货成本入账和存货发出核算方法等;

(6) 评估对象最近几年的债务、借款情况以及债务成本情况;

(7) 评估对象执行的税率税费及纳税情况;

(8) 评估对象的应收应付账款情况;

(9) 最近几年的关联交易情况;

(10) 评估对象的业务类型、历史经营业绩和经营模式等;

(11) 最近几年主营业务成本构成、占用设备及场所(折旧摊销)、人员工资福利费用等情况;

(12) 最近几年主营业务收入构成, 主要业务的收费标准、占总收入的比例以及主要客户的分布等情况;

(13) 未来几年的经营计划以及经营策略,包括:市场需求、价格策略、销售计划、成本费用控制、资金筹措和投资计划等以及未来的主营业务收入和成本构成及其变化趋势等;

(14) 主要竞争者的简况,包括产品业务的定位、价格及市场占有率等;

(15) 主要经营优势和风险,包括:国家政策优势和风险、产品(技术)优势和风险、市场(行业)竞争优势和风险、财务(债务)风险、汇率风险等;

(16) 预计的新增投资计划情况;

(17) 对被评估单位提供的收益预测或预期性财务信息,我们对比了行业及与标的企业相似的企业生产、收入,成本费用等参数,再根据被评估企业的具体情况进行了核查。

(18) 近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及产品收入明细表和成本费用明细表;

(19) 与本次评估有关的其他情况。

(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,按评估机构内部资产评估报告审核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。

九、评估假设

(一) 一般性假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待估资产已经处在交易的过程中,根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是估值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、持续经营假设

企业作为经营主体,在所处的外部环境下,将按照其设定的经营目标持续经营下去。企业合法经营并能够获取适当的利润以维持持续经营能力。本次对被评估单位采取持续经营假设,根据企业提供的相关说明,因现有索道需拆除,因此对现有索道的经营预测到2026年12月31日为止。

4、根据《丽江玉龙旅游股份有限公司关于丽江玉龙雪山牦牛坪旅游索道改扩建项目投资规模调整的公告》,对项目计划总投资进行了调整,新索道项目下站选址用地的产权属于丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司,丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司拟将项目下站选址用地作价入股,参与项目投资。丽江玉龙雪山牦牛坪旅游索道改扩建项目将在2026年12月竣工验收并正式交付使用。故本次收益法采用有限年期作为收益期。收益期为2024年9月1日至2026年12月31日,预测期为2.33年。

根据丽江牦牛坪旅游索道有限公司提供的《关于丽江玉龙雪山牦牛坪旅游索道改扩建项目建设实施后原索道停止运营及拆除预测情况的说明》,原索道将用于运输新索道建设的施工材料,预计于2028年12月31日前拆除。

5、本评估报告仅为本次特定评估目的提供价值参考意见,没有考虑其他经济行为及衍生的价值依据对评估结论的影响,故本评估报告及评估结论一般不能套用于其他评估目的。

6、委估资产权属明确,无争议,无限制条件,确属丽江牦牛坪旅游索道有限公司所有。

7、委托人及被评估单位提供的全部文件材料真实、有效、准确。

8、被评估单位不存在产权及其他经济纠纷等事项,无不可抗力及不可预见因素造成对企业重大不利影响。

9、没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响。

(二) 针对性假设

1、假设被评估单位所在的地区及中国的社会经济环境不产生大的变更,所遵循的国家现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化,行业管理模式、行业政策不会发生重大变化,所从事行业的市场环境及市场状况不会发生重大变化。

2、假设有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率,政策性征收费用等为评估基准日水平,在正常范围内变动,不发生重大变化。

3、丽江牦牛坪旅游索道有限公司未来经营者遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

4、丽江牦牛坪旅游索道有限公司现有和未来经营者是负责的，且公司管理层能稳步推进公司的发展计划，保持良好的经营态势。

5、假设丽江牦牛坪旅游索道有限公司各年间的专业人员及其高级管理人员保持相对稳定，不会发生重大的核心专业人员流失问题。

6、假设丽江牦牛坪旅游索道有限公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

7、假设丽江牦牛坪旅游索道有限公司目前经营索道将运营至 2026 年 12 月，债权类资产可按期、全额收回或形成有效、等额的资产，依法履行合同义务。

8、假设评估基准日后被评估对象的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

9、本次评估测算的各项参数由被评估单位及委托人提供预测，假设未来年度预测数不发生较大变化。

10、假设丽江牦牛坪旅游索道有限公司按现有经营模式持续经营，现有索道能持续运行，未来与主要合作企业所签订的相关协议按现有标准进行履约，索道票价与历史平均水平基本一致，不会发生较大变化。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时本评估结果一般会失效，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

本评估报告及评估结论是依据上述评估假设和限制条件，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

基于被评估单位及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划得以实现的前提下，经实施核查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出丽江牦牛坪旅游索道有限公司股东全部权益在基准日 2024 年 8 月 31 日时点的评估结论如下：

1、资产基础法评估结果：

总资产账面值 3,315.65 万元，评估值 6,096.14 万元，评估增值 2,780.49 万元，增值率 83.86%；

总负债账面值 1,049.79 万元，评估值 893.12 万元，评估减值 156.67 万元，减值率

14.92%;

净资产账面值 2,265.86 万元，评估值 5,203.02 万元，评估增值 2,937.16 万元，增值率 129.63%。详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：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%
流动资产	2,055.96	2,055.96	0.00	0.00
非流动资产	1,259.69	4,040.18	2,780.49	220.73
固定资产	658.31	994.62	336.31	51.09
在建工程	452.18	452.18	0.00	0.00
无形资产	90.81	2,534.99	2,444.18	2,691.53
长期待摊费用	22.69	22.69	0.00	0.00
递延所得税资产	23.56	23.56	0.00	0.00
其他非流动资产	12.14	12.14	0.00	0.00
资产总计	3,315.65	6,096.14	2,780.49	83.86
流动负债	893.12	893.12	0.00	0.00
非流动负债	156.67	0.00	-156.67	-100.00
负债合计	1,049.79	893.12	-156.67	-14.92
净资产（所有者权益）	2,265.86	5,203.02	2,937.16	129.63

评估结论的详细情况详见资产基础法评估明细表。

丽江牦牛坪旅游索道有限公司于评估基准日 2024 年 8 月 31 日股东全部权益价值采用资产基础法评估结果为 5,203.02 万元。

2、收益法评估结果：

丽江牦牛坪旅游索道有限公司于评估基准日 2024 年 8 月 31 日股东全部权益价值采用收益法评估结果为 5,120.00 万元。

3、评估结果的选取

收益法评估的股东全部权益价值为 5,120.00 万元，资产基础法评估的所有者权益价值为 5,203.02 万元，采用资产基础法比收益法高 83.02 万元，差异率为 1.62%。资产基础法内涵是从合理评估企业各单项资产价值和负债的基础上，加总确定被评估企业的整体价值，主要是从重置成本的角度考虑企业的价值，即净资产的价值。因丽江牦牛坪

旅游索道有限公司拟对丽江玉龙雪山牦牛坪旅游索进行改扩建，新索道项目下站选址用地的产权属于丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司，改扩建后的新索道与企业目前运营的索道二者下站距离较远。目前运营的索道在新索道建成后客流量、票价等可能会受影响，且新索道建成后票价尚未得到正式批复，目前以基准日企业现状为前提采用老索道继续运营对企业未来经营情况进行预测，相较于资产基础法来说，收益法结果未来不确定性影响因素较多，故不采用收益法结果。综上，本次评估选择资产基础法评估结果作为被评估企业的整体价值的最终结果。

即：丽江牦牛坪旅游索道有限公司于评估基准日 2024 年 8 月 31 日股东全部权益价值评估结果为 5,203.02 万元。

十一、特别事项说明

（一）本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，中威正信(北京)资产评估有限公司及参加评估工作的全体人员与经济行为各方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。评估结论是中威正信（北京）资产评估有限公司出具的，受本评估机构及具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

（二）本评估报告仅为本次特定评估目的提供价值参考意见，没有考虑其他经济行为及衍生的价值依据对评估结论的影响，故本次评估报告及评估结论一般不能套用其他评估目的。

（三）丽江牦牛坪旅游索道有限公司应对所提供的委估资产的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。依据《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48），资产评估师及其专业人员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，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，并对查验情况予以披露，但不对法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

（四）本次评估是在对丽江牦牛坪旅游索道有限公司评估基准日会计报表已进行审计的基础上进行的。经众华会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所审计，出具了无保留意见的审计报告（报告号：众会字（2024）第 10478 号），详情请参阅《审计报告》全文。

（五）2017 年 12 月，丽江玉龙旅游股份有限公司第六届董事会第七次会议审议通过了《关于牦牛坪索道改扩建项目的议案》，拟对索道进行改扩建，项目前期审批历时

较长，至 2024 年 9 月，根据《云南省发展和改革委员会关于丽江玉龙雪山牦牛坪旅游索道改扩建项目核准的批复》（云发改社会〔2024〕754 号），原则同意丽江玉龙雪山牦牛坪旅游索道改扩建项目核准。建设内容为白水山庄至牦牛坪景区建设一条长度约 4140.5 米、上下站高差 628 米、单向小时运量为 1900 人的单线循环脱挂式八人吊厢索道及机电设备，以及配套用房。根据《丽江玉龙旅游股份有限公司关于丽江玉龙雪山牦牛坪旅游索道改扩建项目投资规模调整的公告》，对项目计划总投资进行了调整，新索道项目下站选址用地的产权属于丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司，丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司拟将项目下站选址用地作价入股，参与项目投资。丽江玉龙雪山牦牛坪旅游索道改扩建项目将在 2026 年 12 月竣工验收并正式交付使用。

根据丽江牦牛坪旅游索道有限公司《丽江玉龙雪山牦牛坪旅游索道改扩建项目申请报告》（评审修改稿）、云南省林业厅云林保护许准〔2017〕48 号《云南省林业厅准予在玉龙雪山省级自然保护区实验区改扩建牦牛坪索道的行政许可决定》、云南省林业和草原局云林办函〔2024〕21 号《云南省林业和草原局办公室〈关于丽江牦牛坪旅游索道改扩建项目涉自然保护区审核审批有关意见的函〉》，索道改扩建之后，原索道设备及配套设施均要拆除，对拆除区域进行生态恢复。同时，规范牦牛坪旅游，对破坏的高山草甸实施生态恢复。

根据评估机构的调查及委托人、被评估单位说明，对于改扩建项目建成后拆除原索道资产的弃置费用以及生态恢复费用，尚无法合理准确预计。因此本次评估未进行考虑。

（六）根据丽江牦牛坪旅游索道有限公司提供的《关于丽江玉龙雪山牦牛坪旅游索道改扩建项目建设实施后原索道停止运营及拆除预测情况的说明》，原索道将用于运输新索道建设的施工材料，预计于 2028 年 12 月 31 日前拆除。

本次纳入评估范围内需拆除的房屋建筑物，包括：钢棚（评估明细表序号 8-1）、环保厕所（评估明细表序号 11）、上部站候车室（评估明细表序号 12）、牦牛坪上部站（卫生间、栏杆）及下部站（窗户、隔离室）改造工程（评估明细表序号 23）4 项尚可使用年限截止日期按 2028 年 12 月 31 日确定。

本次纳入评估范围内需拆除的机器设备，包括：索道基础安装（评估明细表序号 4）、塔架（评估明细表序号 5）、索道（评估明细表序号 6）、迂回轮装置（评估明细表序号 7）、索道减速机（评估明细表序号 10）、钢绳（评估明细表序号 12）、索道沿线监控系统改造（评估明细表序号 16）7 项尚可使用年限截止日期按 2028 年 12 月 31 日确定。

改扩建后的新索道与企业目前运营的索道二者下站距离较远，改扩建项目将在 2026 年 12 月竣工验收并正式交付使用，但新索道建成后票价尚未得到正式批复，因下站地址改变未来客流量也难以合理预计，在采用收益法进行评估时，票价及客流量有较大不确定性，目前只能以基准日企业现状为前提，采用老索道继续运营为有限年期经营至 2026 年 12 月对企业未来经营情况进行预测。

（七）冰川公园索道、云杉坪索道、牦牛坪索道 3 条索道经营区内的附属业务均由集团内部丽江龙悦餐饮经营管理有限公司统一运营，收入和成本也在丽江龙悦餐饮经营管理有限公司核算。2023 年以前牦牛坪索道由于游客接待量不高，前期丽江龙悦餐饮经营管理有限公司自营时基本处于亏损状态，故 2023 年将索道区域内的附属业务外包，收取固定合作经营费用。由于丽江牦牛坪旅游索道有限公司实际经营及财务核算中未包含该部分收入，主要收入均为索道收入，且目前运营索道面临后续拆除的情况，本次收入预测索道收入，未包含上述其他未在财务核算中的收入。

（八）本次申报评估的房屋建筑物合计面积 3,028.97 平方米，其中，下站卫生间、发电机房、职工住房、售票室等 11 项（固定资产—房屋建筑物评估明细表第 3-6 项、8-9 项、20 项）已办理房屋所有权证，已办证建筑面积合计 1,898.29 平方米，其他剩余房屋建筑物均未办理权属证明，未办证建筑面积合计 1,130.68 平方米。其中，未办证房屋建筑物的面积等参数由丽江牦牛坪旅游索道有限公司测量申报，丽江牦牛坪旅游索道有限公司承诺上述房屋建筑物为其所有。

纳入评估范围的房屋建构筑物坐落于丽江玉龙雪山牦牛坪停车场及索道站宗地之上（对应宗地已纳入评估范围，详见无形资产—土地使用权评估明细表），对应宗地已办理土地使用权证，权证编号分别为：玉国用（2008）第 1147 号（停车场）、玉国用（2008）第 1148 号（索道站），证载权利人均为：丽江牦牛坪旅游索道有限公司。

丽江牦牛坪旅游索道有限公司已出具相关产权承诺，确认纳入评估范围的资产确属丽江牦牛坪旅游索道有限公司所有，权属无争议，将来若发生产权纠纷，由丽江牦牛坪旅游索道有限公司承担相应责任。

（九）在建工程所列的牦牛坪星空营地和咖啡屋 2 个项目，金额合计 241,872.14 元，账面值主要为方案设计费、规划设计费、测绘费等前期费用，根据被评估单位的说明，牦牛坪索道改扩建项目并不影响上述在建工程的后续建设。

（十）丽江玉龙旅游股份有限公司为实现对索道业务的统一管理，采取事业部制的集团管控模式，在总部下设立索道运营管理事业部，索道业务板块的财务、市场营销，

安全技术，景区统筹管理、行政管理事项均由事业部统一管控。之前，索道运营管理事业部的人工成本费用均由丽江玉龙旅游股份有限公司承担，并不分摊给牦牛坪索道公司等独立经营主体，亦不收取总部管理的服务费。截至评估基准日，被评估单位按牦牛坪接待人数占 2024 年 1-8 月三条索道接待总人数的比例分摊索道运营管理事业部 2024 年 1-8 月职能部门人工成本。

（十一）对于本次土地使用权交易日期的修正，因无法在公开市场获得当地地价增长率的相关数据，本次参考历史年度地价的增长幅度对交易日期进行修正。

（十二）诉讼事项

评估人员未发现被评估单位大额涉诉情况。

（十三）重大期后事项

1、报告有效期内评估报告日后资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

2、评估基准日后有效期内资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价格已产生了严重影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

3、评估基准日期后发生重大事项，不得直接使用本评估报告。

4、评估操作过程中，自评估基准日至评估报告日，依据委托人提供的资料和评估人员现场勘察情况，评估人员未发现有影响委估资产的重大期后事项发生。

（十四）本评估结论未考虑因本次增资扩股行为而产生的相关税费。

（十五）本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化也未考虑因本次增资扩股行为而产生的相关税费。

（十六）根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

以上特别事项，提请报告使用人予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途。

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师不承担责任。

2、本评估报告只能由报告载明的资产评估报告使用人使用。

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。

3、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论,评估结论不等同于评估对象可实现价格,评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下,在假设委估企业持续经营的前提下,根据公开市场的原则确定现行公允市价,没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响,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,评估结果一般会失效。

4、评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体,需评估机构审阅相关内容,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

5、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2024年8月31日至2025年8月30日使用有效。

6、本报告的全部或部分内容由中威正信(北京)资产评估有限公司负责解释。

十三、评估报告日

本评估项目的报告日为2025年1月7日。

资 产 评 估 师： 夏 阳

资 产 评 估 师： 杨 宁

中威正信（北京）资产评估有限公司

2025 年 1 月 7 日

附件目录

1、评估汇总表及明细表·····	43
2、有关经济行为文件复印件·····	92
3、被评估单位评估基准日及前三年审计报告·····	117
4、委托人和被评估单位营业执照复印件·····	155
5、评估对象涉及的产权证明文件复印件·····	159
6、委托人和被评估单位承诺函·····	167
7、资产评估机构营业执照复印件·····	171
8、资产评估机构资格证书复印件·····	173
9、资产评估师承诺函·····	176
10、中国资产评估协会正式执业会员证书复印件·····	178
11、资产评估业务委托合同复印件·····	181
12、资产照片·····	189