

**湘西猛洞河旅游开发有限公司  
为股权转让项目  
资产评估报告**

深鹏所评估字[2005]048 号

(资产评估报告共分一册，本册为第一册)

深圳市鹏城会计师事务所有限公司

二 五年十二月十八日

中国·深圳

# 第一册 资产评估报告书

| 目 录                  | 页 码 |
|----------------------|-----|
| 资产评估报告书(摘要).....     | 1   |
| 资产评估报告书.....         | 4   |
| 一、 委托方及资产占有方简介.....  | 4   |
| 二、 评估目的.....         | 5   |
| 三、 评估报告使用者.....      | 5   |
| 四、 评估范围和对象.....      | 6   |
| 五、 评估基准日.....        | 6   |
| 六、 评估原则.....         | 6   |
| 七、 评估依据.....         | 6   |
| 八、 评估方法.....         | 7   |
| 九、 评估过程.....         | 14  |
| 十、 价值定义.....         | 16  |
| 十一、 评估结论.....        | 16  |
| 十二、 特别事项说明.....      | 16  |
| 十三、 评估基准日期后重大事项..... | 17  |
| 十四、 评估假设和前提条件.....   | 17  |
| 十五、 评估有关声明.....      | 18  |
| 十六、 评估报告提出日期.....    | 18  |
| 附 件                  |     |
| 1、 有关经济行为的文件         |     |
| 2、 委托方及资产占有方营业执照复印件  |     |
| 3、 资产占有方会计报表         |     |
| 4、 产权证明文件            |     |
| 5、 委托方及资产占有方的承诺函     |     |
| 6、 资产评估人员和评估机构的承诺函   |     |
| 7、 资产评估机构资格证书复印件     |     |
| 8、 评估机构营业执照复印件       |     |
| 9、 评估人员名单及其资格证书复印件   |     |
| 10、 主要委估资产照片复印件      |     |

# 湘西猛洞河旅游开发有限公司 为股权转让项目 资产评估报告书(摘要)

深鹏所评估字[2005]048号

**重要提示：**以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

深圳市鹏城会计师事务所有限公司接受张家界旅游开发股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对该公司投资单位为股权转让而涉及的湘西猛洞河旅游开发有限公司所列报的企业整体资产进行了评估工作。资产占有方对其所提供资料的真实性、合法性、完整性承担责任，注册资产评估师是在遵守相关法律、法规和资产评估准则的基础上对评估对象价值进行估算并发表专业意见。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产在评估基准日2005年09月30日所表现的价值作出了公允反映。资产评估情况及评估结果如下：

(一)委托方：张家界旅游开发股份有限公司（张家界）；

资产占有方：湘西猛洞河旅游开发有限公司（湘西猛洞河旅游开发有限公司）。

(二)评估目的

湘西猛洞河旅游开发有限公司股东拟进行股权转让，评估目的是为股权转让提供价值参考依据。

(三)评估范围和对象

评估范围包括湘西猛洞河旅游开发有限公司列报的于评估基准日的整体资产，评估前湘西猛洞河旅游开发有限公司资产总额账面值为7367.19万元，负债总额1827.70万元，所有者权益5539.49万元。评估对象包括已提供申报表的流动资产、房屋建筑物、设备、

无形资产、以及相关负债的现时价值的评估。评估范围仅以资产占有方提供的评估申报表为准，未考虑资产占有方提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

#### (四)评估基准日

本项目资产评估基准日为2005年9月30日。

#### (五)经济行为文件

关于本次评估的资产评估业务约定书。

#### (六)评估方法

企业整体资产评估值用收益现值法评估。

#### (七)价值定义

本次评估的价值类型为市场价值。评估时考虑企业全部资产的综合匹配情况及其未来获利能力。

#### (八)评估结论

湘西猛洞河旅游开发有限公司委托评估的资产，在评估基准日2005年9月30日，根据本次评估目的评估结果为：

企业整体资产的评估值为 134,175,100.00 元。

4%股权评估价值为 5,367,004.00 元

资产占有方景区租赁费用已交至 2007 年，本评估结论已考虑此因素对价值的影响。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十二项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

按照有关资产评估现行规定，本评估结论有效期一年(自2005年9月30日起，至2006年9月29日止)。本评估报告依照资产评估法律法规的有关规定发生法律效力。

(此页无正文)

深圳市鹏城会计师事务所有限公司

副主任会计师：

中国 深圳

中国注册资产评估师：

2005 年 12 月 18 日

中国注册资产评估师：

# 湘西猛洞河旅游开发有限公司 为股权转让项目 资产评估报告书

深鹏所评估字[2005]048号

张家界旅游开发股份有限公司：

我公司接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对贵公司投资单位为股权转让而涉及的湘西猛洞河旅游开发有限公司整体资产进行了评估工作。资产占有方对其所提供资料的真实性、合法性、完整性承担责任，注册资产评估师是在遵守相关法律、法规和资产评估准则的基础上对评估对象价值进行估算并发表专业意见。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产和负债实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产和负债在评估基准日2005年9月30日所表现的价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

## 一、委托方及资产占有方简介

本次评估委托方为张家界旅游开发股份有限公司，资产占有方为湘西猛洞河旅游开发有限公司。

### 1. 委托方概况

委托方为张家界旅游开发股份有限公司，公司地址湖南省张家界市南庄坪1号花园，法人代表余立群。

### 2. 资产占有方概况

企业名称：湘西猛洞河旅游开发有限公司

注册地址：湖南省永顺县王村镇

法定代表人：任宝岩

注册资本：5000万元人民币

经济性质：有限公司

经营期限：50年（自1999年12月22日至2049年12月21日）

经营范围：猛洞河漂流独家开发经营和其他旅游景点建设及旅游资源开发；旅游基础设施投资、宾馆、餐饮、旅游咨询与服务等。

企业于1999年12月22日在湘西土家族苗族自治州工商行政管理局进行工商登记。

注册号：4331001001035（2-2）；执照号：企业合湘州总副字第000063号。

资产占有方成立后，2000年12月21日经湘西自治州招商局州经贸企管字（2000）第15号文件批准，股东及持股比例变更为：香港振升投资发展有限公司1250万元人民币，占注册资本25%，湖南国光瓷业集团股份有限公司1500万元人民币，占注册资本30%，上海鸿仪投资发展有限公司2250万元人民币，占注册资本45%；2001年湖南国光瓷业集团股份有限公司与上海鸿仪投资发展有限公司以其所拥有湘西猛洞河旅游开发有限公司的净资产份额向湖南武陵旅游实业股份有限公司出资，2001年7月2日已办理工商变更登记，变更后股东及其持股比例为：香港振升投资发展有限公司1250万元人民币，占注册资本25%，湖南武陵旅游实业股份有限公司3750万元人民币，占注册资本75%；2001年10月29日经外经贸湘州审字（2001）008号批准书批准，公司股权结构变更为香港振升投资发展有限公司拥有25%的股份，张家界旅游开发股份有限公司拥有75%的股份；2002年香港振升投资发展有限公司将拥有21%的股份转让给张家界旅游开发股份有限公司，已办妥股权过户手续。2002年公司新设湘西之旅旅行社有限公司。

## 二、评估目的

本次评估系为股权转让提供价值参考依据。

## 三、评估报告使用者

本评估报告的使用者为张家界旅游开发股份有限公司。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方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者。

#### 四、评估范围和对象

此次评估范围包括**错误！链接无效。**整体资产，评估前资产占有方资产总额账面值为 73,671,879.40 元，负债总额 18,276,987.89 元，所有者权益 55,394,891.51 元。具体评估对象包括已提供申报表的以及相关负债的现时价值的评估。纳入评估范围的全部资产和相关负债与评估业务委托书确定的范围一致。本次评估范围仅以资产占有方提供的评估申报表为准，未考虑资产占有方提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

#### 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为2005年9月30日，系由委托方确定，确定的理由是财务会计资料比较充分、评估基准日与评估目的实现日比较接近，本评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

#### 六、评估原则

本次资产评估遵循国家及行业规定的公认原则：

- 1、遵循独立性、客观性、科学性的工作原则。
- 2、遵循产权利益主体变动的原则。也就是以被评估资产的产权利益主体变动为前提或假设前提，确定被评估资产在评估基准日时点上的公允价值。
- 3、遵循资产持续经营原则，替代性原则和公开市场原则等操作性原则。

#### 七、评估依据

##### (一)主要法律法规

《国有资产评估管理办法》(国务院 1991 年 91 号令)；

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

《资产评估操作规范意见(试行)》(中国资产评估协会 1996 年 5 月 7 日发布)；

《资产评估报告基本内容及格式的暂行规定》(财政部财评字(1999)91号);  
《中华人民共和国公司法》(1994年7月1日施行);  
《中华人民共和国证券法》(1999年7月1日施行);  
《中华人民共和国房地产管理法》(1994年7月1日施行);  
其他与资产评估有关的法规、规定。

## (二)经济行为文件

关于本次评估的资产评估业务约定书。

## (三)产权证明文件、重大合同协议

永顺县人民政府与香港振升投资发展有限公司1999年11月签订的《猛洞河风景名胜  
区经营权转让合同》、香港振升投资发展有限公司与湘西猛洞河旅游开发有限公司  
1999年12月21日签订的租赁“猛洞河名胜区经营权”合同书。

## (四)参考资料及其他

《资产评估常用数据与参数手册(第二版)》(北京科技出版社2003年版);  
企业提交的财务会计经营资料及近三年审计报告;  
本公司收集的其他有关询价资料和参数资料,以及评估师现场查勘记录。

## 八、评估方法

考虑评估目的是为委托方进行股权转让提供价值参考依据估价,因此评估采用收益  
现值法。收益现值法是通过估算被评估资产在未来的预期收益,并采用适宜的折现率计  
算成现值,然后累加求和,得出被评估资产的一种资产评估方法。

其基本计算公式为:

评估值 = 未来收益期内各期的收益现值之和

$$\text{即: } P = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+i)^t}$$

式中:P——评估值

$F_t$ ——未来第  $t$  个收益期预期收益额；当收益期无限大时， $t$  为无穷大；当收益期有限时， $F_t$  值中还包括期末资产剩余净额；  
 $i$  ——折现率。

## **公司整体分析**

### **企业简介**

资产占有方成立于 1999 年 12 月 22 日，经湖南省外贸湘洲审字（1999）0005 号文件批准，由香港振升投资发展有限公司与湖南鸿升置业有限公司共同出资组建，公司注册地为湖南湘西自治州永顺县王村镇，注册资本为 5000 元人民币，营业执照号为企业合湘州总副字第 000063 号。经营范围：猛洞河漂流独家开发经营和其他旅游景点建设及旅游资源开发；旅游基础设施投资、宾馆、餐饮、旅游咨询与服务等。

资产占有方成立后，2000 年 12 月 21 日经湘西自治州招商局州经贸企管字（2000）第 15 号文件批准，股东及持股比例变更为：香港振升投资发展有限公司 1250 万元人民币，占注册资本 25%，湖南国光瓷业集团股份有限公司 1500 万元人民币，占注册资本 30%，上海鸿仪投资发展有限公司 2250 万元人民币，占注册资本 45%；2001 年湖南国光瓷业集团股份有限公司与上海鸿仪投资发展有限公司以其所拥有湘西猛洞河旅游开发有限公司的净资产份额向湖南武陵旅游实业股份有限公司出资，2001 年 7 月 2 日已办理工商变更登记，变更后股东及其持股比例为：香港振升投资发展有限公司 1250 万元人民币，占注册资本 25%，湖南武陵旅游实业股份有限公司 3750 万元人民币，占注册资本 75%；2001 年 10 月 29 日经外经贸湘州审字（2001）008 号批准书批准，公司股权结构变更为香港振升投资发展有限公司拥有 25% 的股份，张家界旅游开发股份有限公司拥有 75% 的股份，2002 年香港振升投资发展有限公司将拥有 21% 的股份转让给张家界旅游开发股份有限公司，已办妥股权过户手续。2002 年公司新设湘西之旅旅行社有限公司。

资产占有方主要业务有猛洞河漂流、平湖生态游、猛洞河宾馆三部分，主要经营性资产位于国家级重点风景名胜区----猛洞河景区。

猛洞河风景区位于湖南省湘西土家族苗族自治州永顺县境内，与国家森林公园张家界毗邻，总面积约 387 平方公里。为国家重点风景名胜区，被列为湖南四条黄金旅游线路（长沙----张家界----猛洞河名人名山风情旅游线）之后，有湖南西部旅游明珠之誉。

猛洞河风景区由千年古镇王村（现名芙蓉镇）、天下第一漂、猛洞河生态游、土司王古都老司城、石门天凿不二门、小溪原始次森林五大部分组成，景色各异、历史悠久、令人神往。

猛洞河风景区不仅风光迷人，而且还是一个天然动物园和天然植物园。金丝猕猴、林麝、猴面鹰等 190 多种珍禽异兽出没山涧峡谷之中；水杉、银杏、琪桐等 500 多种珍贵林木树种繁衍茂密。

猛洞河流域是土家族同胞聚居的地区，有着独特的民情风俗和丰富多彩的民族文化。

猛洞河属亚热带湿润季风气候区，年平均气温在摄氏十六度左右。

### 公司的经营、管理现状

#### 公司近三年年经营业绩

金额单位：人民币元

| 项 目    | 2004 年      | 2003 年        | 2002 年        |
|--------|-------------|---------------|---------------|
| 总资产    | 71901681.69 | 64826028.86   | 68327010.43   |
| 净资产    | 53617897.74 | 51493168.20   | 51717618.47   |
| 销售收入   | 17536537.54 | 12,764,389.00 | 12,416,232.07 |
| 本年利润总额 | 2129648.00  | (225,539.55)  | 1,234,772.70  |
| 本年净利润  | 2129648.00  | (225,539.55)  | 1,234,772.70  |

资产占有方销售收入呈增长趋势，2003 年由于受到“非典”影响，利润出现亏损。

### 公司各年的损益表分析

#### 公司近三年损益表分析

(基比：各项目占收入的百分比)

| 项目/年度  | 2002 年        | 比率     | 2003 年        | 比率     | 2004 年        | 比率     | 前三年平均  |
|--------|---------------|--------|---------------|--------|---------------|--------|--------|
| 主营业务收入 | 12,416,232.07 | 100.00 | 12,764,389.00 | 100.00 | 17,536,537.54 | 100.00 | 100.00 |

|               |                     |              |                     |              |                     |              |              |
|---------------|---------------------|--------------|---------------------|--------------|---------------------|--------------|--------------|
| 主营业务成本        | 7,569,722.99        | 60.97        | 7,372,522.77        | 57.76        | 9,422,989.54        | 53.73        | 57.49        |
| 营业税金及附加       | 553,847.22          | 4.46         | 56,937.51           | 0.46         | 932,279.96          | 7.51         | 4.14         |
| <b>主营业务利润</b> | <b>4,292,661.86</b> | <b>34.57</b> | <b>5,334,928.72</b> | <b>41.80</b> | <b>7,181,268.04</b> | <b>40.95</b> | <b>39.11</b> |
| 其它业务利润        | -4,746.50           |              | 59,942.00           |              | 73,442.91           |              | 0.00         |
| 营业费用          | 622,323.19          | 5.01         | 1,295,009.29        | 10.15        | 1,644,014.15        | 9.37         | 8.18         |
| 管理费用          | 1,989,267.39        | 16.02        | 3,895,295.66        | 30.52        | 2,274,785.87        | 12.97        | 19.84        |
| 财务费用          | 542,883.33          | 4.37         | 473,719.73          | 3.71         | 915,524.68          | 5.22         | 4.43         |
| <b>营业利润</b>   | <b>1,133,441.45</b> | <b>9.13</b>  | <b>(269,153.96)</b> | <b>-2.11</b> | <b>2,420,386.25</b> | <b>13.80</b> | <b>6.94</b>  |
| 投资收益          | 56,461.95           |              | 57,663.41           |              | -250,917.54         |              |              |
| 补贴收入          |                     |              |                     |              |                     |              | 0.00         |
| 营业外收入         | 57,355.60           |              | 2,841.00            |              | 15,245.00           |              | 0.00         |
| 营业外支出         | 12,486.30           |              | 16,890.00           |              | 55,065.71           |              | 0.00         |
| <b>利润总额</b>   | <b>1,234,772.70</b> | <b>9.94</b>  | <b>(225,539.55)</b> | <b>-1.77</b> | <b>2,129,648.00</b> | <b>12.14</b> | <b>6.77</b>  |
| 应交所得税         | -                   |              |                     |              | 0.00                | 0.00         | 0.00         |
| <b>净利润</b>    | <b>1,234,772.70</b> | <b>9.94</b>  | <b>-225,539.55</b>  | <b>-1.77</b> | <b>2,129,648.00</b> | <b>12.14</b> | <b>6.77</b>  |

### 公司近三年损益表分析

(环比：相比前一年的增长率)

| 项目/年度         | 2002 年              | 比率 | 2003 年              | 比率             | 2004 年              | 比率           | 平均增长率        |
|---------------|---------------------|----|---------------------|----------------|---------------------|--------------|--------------|
| 主营业务收入        | 12,416,232.07       |    | 12,764,389.00       | 2.80           | 17,536,537.54       | 37.39        | 20.10        |
| 主营业务成本        | 7,569,722.99        |    | 7,372,522.77        | -2.61          | 9,422,989.54        | 27.81        | 12.60        |
| 营业税金及附加       | 553,847.22          |    | 56,937.51           | -89.72         | 932,279.96          | 1,537.37     | 723.83       |
| <b>主营业务利润</b> | <b>4,292,661.86</b> |    | <b>5,334,928.72</b> | <b>24.28</b>   | <b>7,181,268.04</b> | <b>34.61</b> | <b>29.44</b> |
| 其它业务利润        | -4,746.50           |    | 59,942.00           |                | 73,442.91           | 22.52        | 11.26        |
| 营业费用          | 622,323.19          |    | 1,295,009.29        | 108.09         | 1,644,014.15        | 26.95        | 67.52        |
| 管理费用          | 1,989,267.39        |    | 3,895,295.66        | 95.82          | 2,274,785.87        | -41.60       | 27.11        |
| 财务费用          | 542,883.33          |    | 473,719.73          | -12.74         | 915,524.68          | 93.26        | 40.26        |
| <b>营业利润</b>   | <b>1,133,441.45</b> |    | <b>(269,153.96)</b> | <b>-123.75</b> | <b>2,420,386.25</b> |              |              |

|             |              |  |              |         |              |         |         |
|-------------|--------------|--|--------------|---------|--------------|---------|---------|
| 投资收益        | 56,461.95    |  | 57,663.41    | 2.13    | -250,917.54  | -535.14 | -266.51 |
| 补贴收入        |              |  |              |         |              |         | 0.00    |
| 营业外收入       | 57,355.60    |  | 2,841.00     | -95.05  | 15,245.00    | 436.61  | 170.78  |
| 营业外支出       | 12,486.30    |  | 16,890.00    | 35.27   | 55,065.71    | 226.03  | 130.65  |
| <b>利润总额</b> | 1,234,772.70 |  | (225,539.55) | -118.27 | 2,129,648.00 |         |         |
| 应交所得税       |              |  |              |         |              |         |         |
| <b>净利润</b>  | 1,234,772.70 |  | -225,539.55  | -118.27 | 2,129,648.00 |         |         |

上述两表的数据显示资产占有方销售利润率高，同时利润增长率也高。

### 评估方法

本次对企业整体无形资产的评估是采用收益现值法评估企业整体价值。

收益现值法是指通过估算公司在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出企业整体的价值。用公式表示为：

$$PV = \sum_{i=1}^n Ai \times (1+r)^{-i}$$

式中：PV——表示委估资产于评估基准日的现值即评估值；

——表示求和；

n——表示收益期；

Ai——表示第 i 年委估无形资产所带来的净现金流；

r——表示折现率。

本次评估所适用的前提条件

- 1) 国际国内市场无重大变化。
- 2) 国家现行的方针政策无重大变化。
- 3) 国家现行的利率、汇率、物价等无重大改变。
- 4) 公司所在地区的社会经济环境无重大改变。
- 5) 公司目前所执行的税赋、税率政策无重大变化。
- 6) 无其他人力不可抗拒因素造成的重大不利影响。

## 收入与成本费用分析预测

### 分析预测基础

资产占有方 2002 年、2003 年、2004 年年度会计报告、2005 年 1-9 月损益情况，资产占有方未来经营计划及发展规划。

### 收益期的确定

根据永顺县人民政府与香港振升投资发展有限公司 1999 年 11 月签订的《猛洞河风景名胜区经营权转让合同》、香港振升投资发展有限公司与湘西猛洞河旅游开发有限公司 1999 年 12 月 21 日签订的租赁“猛洞河名胜区经营权”合同书，收益期为 2005 年 10 月至 2049 年 12 月。

## 收入成本预测

### a. 主营业务预测：

2005 年 10 月 - 12 月销售额预测以 2005 年 1 - 9 月销售收入为基础，平均计算月销售收入，以此计算 10 - 12 月销售收入数。2006 年以 2005 年全年预测数为基础，预测年增长率为 30%，2007 年至 2009 年增长率为 30%，2010 较 2009 年增长率为 20%，2011 年及以后年度保持 2010 年的销售预测数。

### b. 成本费用预测

#### 生产成本

2002 年 - 2004 年主营业务成本销售收入比率三年平均数为 57.49%。评估预测以此比率计算主营业务成本。

#### 销售税金及附加

营业税金及附加按销售收入 5.2% 计算。

#### 营业费用、管理费用

2002 年 - 2004 年管理费用销售收入比率三年平均数为 19.84%。随着主营业务收入的增加，管理费用、营业费用占营业收入的比重应呈逐渐下降趋势，2004 年度管理费用/营业收入为 12.97%，2005 年 1 - 9 月该比例为 14.20%；2004 年度营业费用/营业收入为 9.37%，2005 年 1 - 9 月该比例为 7.92%；评估预测以上述比率较低为计算管理费用、营业费用的依据，2007 年及以后年份营业费用、管理费用保持 2006 年数值。

### 财务费用

2002年 - 2004年财务费用销售收入比率三年平均数为 4.43%。在正常情况下资产占有方资金可以满足经营需要，不考虑计算财务费用开支。

### 所得税

所得税率按 33% 计算。

### 折旧及摊销

资产占有方 2004 年度折旧额为 945,970.13 元，无形资产摊销金额为 4,380,942.81 元，合计折旧摊销金额为 5,326,912.94 元，评估以此为基础和预测将来折旧及摊销。

### 折现率 r 的确定

折现率是将未来收益折现成现值的比率。折现率根据安全利率和风险利率分析确定，根据中华人民共和国财政部 2005 年二月公告，5 年期国债票面利率为 3.81%，故安全利率取 3.81%，风险利率根据中评协[1996]03 号《资产评估操作规范意见（试行）》第 114 条，整体企业资产评估风险利率一般选定 3%~5%，考虑到资产占有方所在行业的属旅游产业，选取较低等风险 3.00% 的风险利率。折现率为安全利率与风险利率之和，折现率为 6.81%，取整为 7.00%。

### 整体企业的评估计算

将上述预测结果代入公式： $PV = \sum_{i=1}^n Ai \times (1+r)^{-i}$ ，计算结果如下表所示：

### 评估计算表

单位：元 **错误！链接无效。**

| 项 目       | 2005 年 10-12 | 2006 年        | 2007 年    |
|-----------|--------------|---------------|-----------|
| 一、产品销售收入  | 4,555,828.00 | 23,690,305.60 | 30,797,39 |
| 减：产品销售成本  | 2,618,968.40 | 13,618,635.70 | 17,704,22 |
| 产品销售费用    |              |               |           |
| 产品销售税金及附加 | 236,903.06   | 1,231,895.89  | 1,601,46  |
| 二、产品销售利润  | 1,699,956.54 | 8,839,774.01  | 11,491,70 |
| 加：其他业务利润  |              |               |           |

|           |                |              |                |
|-----------|----------------|--------------|----------------|
| 减：营业费用    | 372,552.13     | 1,876,272.20 | 1,876,272.20   |
| 减：管理费用    | 903,725.91     | 3,072,632.64 | 3,072,632.64   |
| 财务费用      | 50,510.08      |              |                |
| 三、营业利润    | 373,168.43     | 3,890,869.17 | 6,542,800.00   |
| 加：投资收益    |                |              |                |
| 营业外收入     |                |              |                |
| 减：营业外支出   |                |              |                |
| 四、利润总额    | 373,168.43     | 3,890,869.17 | 6,542,800.00   |
| 减：所得税     | 123,145.58     | 1,283,986.83 | 2,159,120.00   |
| 少数股东利润    |                |              |                |
| 五、净利润     | 250,022.85     | 2,606,882.34 | 4,383,680.00   |
| 加：折旧摊销    | 1,775,637.65   | 5,326,912.94 | 5,326,912.94   |
| 减：再投入资金   |                | 600,000.00   | 600,000.00     |
| 六、净现金流    | 2,025,660.49   | 7,333,795.28 | 9,110,592.94   |
| 折现率       | 7.00%          | 0.983        | 0.918          |
| 七、按现金流折现值 | 1,990,621.02   | 6,735,454.91 | 7,819,890.00   |
| 按现金流评估值   | 194,758,254.06 | 取整           | 194,758,000.00 |

### 整体资产的价值估算

企业整体资产的评估值=190,291,000.00 元，评估基准日资产占有方未来需支付的景区租赁费折现值为 60,582,900.00 元，资产占有方整体资产评估价值=194,758,000.00 - 60,582,900.00 = 134,175,100.00 元。

4%股权评估价值 = 5,367,004.00 元。

## 九、评估过程

评估工作自2005年12月3日开始至2005年12月18日结束，分四个阶段进行：

### (一) 评估准备阶段

- 1、经洽谈，我公司接受委托方资产评估委托，并签订资产评估委托协议书。
- 2、2005年12月4日，派出评估项目组到现场，了解委托评估的资产及负债情况，并按照《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》、《资产评估操作规范》要求及本次资产评估工作的特点，指导企业进行委估资产清查填报工作，收集资产评估所需文件资料。
- 3、根据本次资产评估目的、评估基准日等基本前提、评估范围及对象的具体情况，拟订出资产评估工作计划和评估技术方案。

## (二) 现场评估阶段

现场评估阶段时间自2005年12月5日至2005年12月16日。主要工作如下：

- 1、听取企业领导和有关人员介绍企业情况；了解企业的财务制度；了解企业生产经营状况、委估资产及相关负债状况。
- 2、对资产占有方填报的《资产清查评估明细表》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作出调整；
- 3、根据《资产清查评估明细表》，对委估的流动资产进行了重点抽查；对资产占有方近三年损益进行了分析和比较。
- 4、查阅、收集委估资产的权属证明文件，包括房地产证、车辆行驶证、主要设备购置合同、贷款合同、发票等资料。
- 5、根据委估资产的实际状况和特点，制订整体资产的具体评估方法；
- 6、查阅了《猛洞河风景名胜区经营权转让合同》、《租赁“猛洞河风景名胜区经营权”合同书》。
- 7、对评估范围内的各类资产及相关负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

## (三) 评估汇总阶段

对各类资产及相关负债的初步评估结果进行汇总、分析，在上述工作的基础上，撰写资产评估报告书和资产评估说明。

## (四) 提交报告阶段

经内部三级复核，并与委托方和资产占有方核实资料数据、就评估结果交换意见，最终完成了本次资产评估，于2005年12月18日提交正式资产评估报告。

## 十、价值定义

本次评估的价值类型为市场价值。评估时考虑企业全部资产的综合匹配情况及其未来获利能力。

## 十一、评估结论

湘西猛洞河旅游开发有限公司委托评估的资产，在评估基准日2005年9月30日，根据本次评估目的评估结果为：

企业整体资产的评估值为 134,175,100.00 元。

4%股权评估价值 = 5,367,004.00 元

资产占有方景区租赁费用已交至 2007 年，本评估结论已考虑此因素对价值的影响。

## 十二、特别事项说明

以下事项并非本公司注册评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

1.本次评估方法为收益现值法，评估师根据资产占有方过去三年的经营情况对未来现金流进行了合理的预测，但由于评估师对未来的预测不能被视为对资产占有方持续经营的保证，同时评估师也不能保证资产占有方将来就按照评估师预测的现金流进行经营。

2、在评估中，评估人员根据资产评估的要求，部分是现行的政策条款，部分是评估人员在评估时常用的行业惯例，统计参数，并认定这些前提条件在评估基准日期成立，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的改变而推导出不同评估结果的责任。

3、公司盈利的实现受诸多方面的影响，预测结果并不意味着保证公司实际盈利的实现，预测结果是平均化，抽象化，并不确指公司的实际盈利。

4、评估时我们充分信赖了资产占有单位提供的有关财务资料，资产占有单位有责任

对其提供的所有资料的完整性、真实性、合法性负责。

5、本评估报告是建立在永顺县人民政府与香港振升投资发展有限公司签定的《猛洞河风景名胜区经营权转让合同》以及香港振升投资发展有限公司与湘西猛洞河旅游开发有限公司签定的《租赁“猛洞河风景名胜区经营权”合同书》基础上，如上述合同因故无法正常履行，则本报告所称评估结论不成立。

### 十三、评估基准日期后重大事项

- 1、评估基准日后至提交本报告之前，未发现明显影响评估结论的重大事项。
- 2、评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

### 十四、评估假设和前提条件

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为前提；
2. 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；
3. 本次评估假设被评估资产现有用途不变且企业持续经营；
4. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变；
5. 本次评估假设资产占有方提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；
6. 本次评估未考虑将来可能承担的抵押担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，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。
7. 评估范围仅以资产占有方提供的评估申报表为准，未考虑资产占有方提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

当前述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十五、评估有关声明

1. 评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立；
2. 本评估报告只能用于报告中载明的评估目的；
3. 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任；
4. 注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证；
5. 根据资产评估法规现行规定，评估结果有效期为一年，自评估基准日算起；
6. 评估结论仅供委托方及资产占有方为本次评估目的的使用和送交资产评估主管部门审查使用。

## 十六、评估报告提出日期

本评估报告于2005年12月18日提交委托方。

深圳市鹏城会计师事务所有限公司

副主任会计师：

中国 深圳

中国注册资产评估师：

2005年12月18日

中国注册资产评估师：