

本报告依据中国资产评估准则编制

武汉三特索道集团股份有限公司拟股权转让
所涉及的崇阳三特隽水河旅游开发有限公司
股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

中勤永励评字【2020】第 781230 号

北京中勤永励资产评估有限责任公司

二〇二〇年四月三十日



目 录

声 明.....	3
资产评估报告摘要.....	4
资产评估报告正文.....	6
一、委托人及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的概况....	6
二、评估目的.....	9
三、评估对象和资产评估范围.....	9
四、价值类型及定义.....	12
五、资产评估基准日.....	12
六、资产评估依据.....	12
七、资产评估方法.....	14
八、资产评估程序实施过程和情况.....	16
九、资产评估假设.....	17
十、资产评估结论.....	19
十一、特别事项说明.....	19
十二、资产评估报告使用限制说明.....	21
十三、资产评估报告日.....	22
资产评估报告书附件.....	23
附件一、 委托人和被评估单位法人营业执照复印件.....	23
附件二、 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件.....	23
附件三、 委托人和其他相关当事人的承诺函.....	23
附件四、 资产评估机构资格备案公告复印件.....	23
附件五、 资产评估机构法人营业执照副本复印件.....	23
附件六、 承办评估业务的资产评估师资格证明复印件.....	23
附件七、 资产评估结果明细表和汇总表.....	23

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、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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资产评估报告的使用人。

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评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

资产评估报告摘要

武汉三特索道集团股份有限公司拟股权转让 所涉及的崇阳三特隼水河旅游开发有限公司 股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

摘 要

重要提示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本资产评估项目的详细情况和合理理解并使用资产评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

北京中勤永励资产评估有限责任公司（以下简称：本公司）接受武汉三特索道集团股份有限公司的委托，对崇阳三特隼水河旅游开发有限公司拟股权转让涉及的股东全部权益在 2020 年 3 月 31 日的市场价值进行评估，按资产评估委托合同的约定，出具资产评估报告。现将资产评估情况及资产评估结果摘要报告如下：

一、委托人和其他资产评估报告使用人

委托人为武汉三特索道集团股份有限公司，资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人为国家法律、法规规定为实现本次评估目的的相关委托人经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、被评估单位：崇阳三特隼水河旅游开发有限公司。

三、评估目的：因武汉三特索道集团股份有限公司拟股权转让，本次评估对该事项所涉及的崇阳三特隼水河旅游开发有限公司股东全部权益价值进行评估，为武汉三特索道集团股份有限公司股权转让提供价值参考依据。

四、评估对象和范围：评估对象为崇阳三特隼水河旅游开发有限公司的股东全部权益价值。评估范围是截止 2020 年 3 月 31 日崇阳三特隼水河旅游开发有限公司持有的资产负债表所列示的经审计的全部资产及负债。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日及使用有效期：资产评估基准日为 2020 年 3 月 31 日，资产评估结论的有效使用期为一年，即自 2020 年 3 月 31 日至 2021 年 3 月 30 日。

七、评估方法：资产基础法。

八、评估结论：截止评估基准日 2020 年 3 月 31 日，在持续经营条件下，经资产基础法评估，崇阳三特雩水河旅游开发有限公司总资产账面价值为 5,611.24 万元，评估价值为 8,162.39 万元，增值额为 2,551.15 万元，增值率为 45.46%；总负债账面价值为 2,975.13 万元，评估价值为 2,975.13 万元，无增值；净资产账面价值为 2,636.11 万元，净资产评估价值为 5,187.26 万元，增值额为 2,551.15 万元，增值率为 96.78%。详见下表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 3 月 31 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%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
一、流动资产	1	5,166.85	7,064.37	1,897.52	36.72
二、非流动资产	2	444.39	1,098.02	653.63	147.08
资产总计	3	5,611.24	8,162.39	2,551.15	45.46
三、流动负债	4	2,975.13	2,975.13	-	-
四、非流动负债	5	-	-	-	-
负债总计	6	2,975.13	2,975.13	-	-
净资产	7	2,636.11	5,187.26	2,551.15	96.78

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，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。

资产评估报告正文

武汉三特索道集团股份有限公司拟股权转让 所涉及的崇阳三特隽水河旅游开发有限公司 股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

中勤永励评字【2020】第 781230 号

武汉三特索道集团股份有限公司：

北京中勤永励资产评估有限责任公司（以下简称：本公司）接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对崇阳三特隽水河旅游开发有限公司拟股权转让涉及的该公司股东全部权益在 2020 年 3 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、委托人及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的概况

本次评估的委托人为武汉三特索道集团股份有限公司，被评估单位为崇阳三特隽水河旅游开发有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人无。

（一）委托人概况

1、注册信息

企业名称：武汉三特索道集团股份有限公司

社会信用代码：91420000177730287E

法定住所：武汉市东湖新技术开发区关山一路特 1 号光谷软件园 D1 栋

法定代表人：卢胜

注册资本：13866.666600 万

企业性质：其他股份有限公司（上市）

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

须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）。

（二）被评估单位概况

1、公司简况

企业名称：崇阳三特隽水河旅游开发有限公司

社会信用代码：91421223698043474Y

法定住所：崇阳县白霓镇浪口村古镇路

法定代表人：卢胜

注册资本：9091.000000 万

企业性质：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

主要经营范围：房地产开发；酒店管理；餐饮服务；会议培训服务；户外产品、户外设备的租赁及批发兼零售，户外运动的组织与策划，会议会展服务；体育赛事活动策划；港口旅客运输服务（限白霓镇的浪口至天城镇的洪下）；温泉、旅游资源的投资、开发；关联产业的投资和管理；旅游景观地产的投资、开发；电影放映；剧场（院）管理；策划承办文化艺术交流活动、展览展示服务；广告设计、制作、发布；电子游艺厅娱乐活动；食品、饮料、卷烟零售；小吃服务；饮用天然山泉水的制造、销售。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

2、公司股东及持股比例

公司股东及持股比例

崇阳三特隽水河旅游开发有限公司成立于2010年01月21日，注册资本9091.00万元，由湖北楚安经贸有限公司和武汉三特索道集团股份有限公司以货币资金出资设立。湖北楚安经贸有限公司认缴出资4091.00万元，占注册资本总额45%，出资时间为2012年12月7日，武汉三特索道集团股份有限公司认缴出资5000.00万元，占注册资本55%，出资时间为2011年11月4日。具体如下：

崇阳三特隽水河旅游开发有限公司股东持股比例如下表：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例（%）
武汉三特索道集团股份有限公司	5000.00	5000.00	55.00
湖北楚安经贸有限公司	4091.00	4091.00	45.00
合计	1000.00	1000.00	100.00

2013年12月31日湖北楚安经贸有限公司和武汉三特索道集团股份有限公司共同签订了股权转让协议，武汉三特索道集团股份有限公司以现金6,268.76万元回购湖北楚安经贸有限公司所持崇阳三特隽水河旅游开发有限公司全部股权，上述股权转让款已全部支付。至此，武汉三特索道集团股份有限公司持有崇阳三特隽水河旅游开发有

限公司 100%股权。

截至评估基准日，崇阳三特隽水河旅游开发有限公司注册资本 9091.00 万元，武汉三特索道集团股份有限公司认缴出资额 9091.00 万元，实缴出资额 9091.00 万元，占注册资本 100%。

截止评估基准日，崇阳三特隽水河旅游开发有限公司股东持股比例如下表：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例（%）
武汉三特索道集团股份有限公司	9091.00	9091.00	100.00
合计	9091.00	9091.00	100.00

3、近三年的资产、财务和经营状况

被评估单位近三年来的财务状况如下表：

金额单位：人民币元

项目	2020年3月31日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产	51,668,521.57	54,070,034.44	41,335,270.76	40,922,473.42
非流动资产	4,443,906.14	84,003,491.46	114,326,846.98	123,645,700.54
资产总计	56,112,427.71	138,073,525.90	155,662,117.74	164,568,173.96
流动负债	29,751,312.55	106,311,058.40	115,149,362.73	111,332,440.98
非流动负债	-	3,035,826.07	3,657,469.98	4,315,780.54
负债合计	29,751,312.55	109,346,884.47	118,806,832.71	115,648,221.52
股东权益合计	26,361,115.16	28,726,641.43	36,855,285.03	48,919,952.44

被评估单位近三年来的经营状况如下表：

金额单位：人民币元

项目	2019年	2018年	2017年
一、营业收入	8,131,141.08	8,844,002.30-	6,707,361.34
减：营业成本	12,836,149.48	13,816,766.10	13,394,394.84
营业税金及附加	187,903.33	165,478.64	47,113.28
销售费用	417,103.68	672,131.51	1,143,575.68
管理费用	3,052,195.33	3,480,202.14	3,803,249.76
财务费用	21,816.20	1,274,209.12	1,914,469.60
资产减值损失	-440,633.71	218,679.95	3,076,616.58
资产处置收益	-238,075.80	-2,299,575.76	
投资收益	61,133.41		
其他收益	645,180.01	658,310.56	416,172.46
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-7,475,155.61	-12,424,730.36	-16,255,885.94
加：营业外收入		360,062.95	872,570.38
减：营业外支出	72.90		69,100.03
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-7,475,228.51	-12,064,667.41	-15,452,415.59
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-7,475,228.51	-12,064,667.41	-15,452,415.59

被评估单位 2017 年度的财务数据经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计

并出具了《众环审字（2018）010351号》标准无保留意见的审计报告；2018年度的财务数据经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了《众环审字（2019）011184号》标准无保留意见的审计报告；2019年财务数据经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了《众环审字（2020）011749号》标准无保留意见的审计报告，上述2017-2019年度财务数据为剥离前口径。评估基准日2020年3月31日财务数据为剥离后口径，经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了《众环专字（2020）010707号》专项审计报告。

3、委托人与被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位母公司。

（三）其他资产评估报告使用人：

其他评估报告使用人为国家法律、法规规定为实现本次评估目的的相关委托人经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、评估目的

因武汉三特索道集团股份有限公司拟股权转让，本次评估对该事项所涉及的崇阳三特隽水河旅游开发有限公司股东全部权益价值进行评估，为武汉三特索道集团股份有限公司股权转让提供价值参考依据。

三、评估对象和资产评估范围

（一）评估对象

评估对象是崇阳三特隽水河旅游开发有限公司股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为截止2020年3月31日崇阳三特隽水河旅游开发有限公司申报评估的全部资产及负债。资产总额56,112,433.81元，其中：流动资产为51,668,527.67元，非流动资产为4,443,906.14元；负债总额为29,751,312.55元，其中：流动负债为29,751,312.55元，非流动负债为0.00元；所有者权益总额为26,361,121.26元。具体资产类型和审计后账面值见下表：

单位：元

序号	科目名称	账面价值
一、	流动资产合计	51,668,527.67
1	货币资金	1,015,650.65
2	持有待售资产	50,652,877.02
二、	非流动资产合计	4,443,906.14

2	长期股权投资	4,443,906.14
三、	资产总计	56,112,433.81
四、	流动负债合计	29,751,312.55
1	其他应付款	29,293,428.02
2	持有待售负债	457,884.53
五、	非流动负债合计	-
1	六、负债总计	29,751,312.55
六、	净资产（所有者权益）	26,361,121.26

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。评估范围内的资产、负债账面价值已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了剥离旅游资产与负债后的模拟财务报表的专项审计报告。

评估范围内主要资产的情况如下：

1、持有待售资产：账面价值为 50,044,992.49 元，主要为崇阳三特旅业发展有限公司发生的在建工程-许家包和开发成本-沿河酒店公寓，评估范围内资产均位于天城镇山下村。

1) 在建工程-许家包

主要为许家包土地使用权、规划设计费和地质勘察费，账面价值为 22,899,250.52 元，委估资产坐落地址为白霓镇浪口村。根据委托人提供的《国有土地使用权证》，委估范围内土地权证号为崇国用（2012）第（12）0459 号，土地用途为风景名胜，使用权类型为出让，终止日期为 2051 年 7 月 27 日，土地面积 122601.6 平方米。

截止评估基准日，委估土地范围内约 23000 平方米为关联单位崇阳三特隽水河旅游开发有限公司建设的温泉小镇房产，建筑面积约为 21497.59 平方米，截止评估基准日委估房屋建筑物已设立抵押，抵押权人中国光大银行股份有限公司武汉分行。

2) 开发成本-沿河酒店公寓

主要为崇阳三特隽水河旅游开发有限公司沿河民宿开发项目所取得的四宗土地使用权，账面价值为 27,753,626.50 元，根据企业提供的《国有土地使用权证》，委估四宗土地使用权证分别为崇国用 2016 第（16）0176 号、崇国用 2016 第（16）0177 号、崇国用 2016 第（16）0178 号、崇国用 2016 第（16）0179 号，占地面积分别为 5,860.70 平方米、34,713.50 平方米、48,934.90 平方米、37,292.10 平方米，用地类型为住宅用地，使用权类型为出让，土地取得日期为 2014 年 7 月 10 日，土地终止日期为 2084 年 7 月 11 日，坐落地址为天城镇河田村和白霓镇浪口村。

截止评估基准日以上四宗土地均未开发建设，宗地红线外五通，宗地内未进行场地平整。

2、长期股权投资：

崇阳三特隽水河旅游开发有限公司的长期股权投资共 1 项，具体情况如下：

被投资单位简介：

企业名称：崇阳三特隽水河生态农庄开发有限公司

类型：其他有限责任公司

法定住所：崇阳县白霓镇浪口村古镇路

法定代表人：田智博

注册资本：壹仟万元整

成立日期：2011 年 12 月 05 日

企业性质：其他有限责任公司

主要经营范围：蔬菜、水果种植、销售；水产品养殖、销售；房地产开发。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

至 2020 年 4 月 20 日崇阳三特隽水河生态农庄开发有限公司更换了营业执照，具体如下：

企业名称：崇阳三特隽水河生态农庄开发有限公司

类型：其他有限责任公司

法定住所：崇阳县白霓镇浪口村古镇路

法定代表人：田智博

注册资本：壹仟万元整

成立日期：2011 年 12 月 05 日

企业性质：其他有限责任公司

主要经营范围：蔬菜、水果种植、销售；水产品养殖、销售；房地产开发（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例 (%)	投资成本 (元)	账面价值
1	崇阳三特隽水河生态农庄开发有限公司	2011.12	49	4,900,000	4,443,906.14

(三)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

无企业申报的账面记录或者未记录的无形资产。

(四)企业申报的表外资产的类型、数量

企业未申报表外资产。

(五)引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产

未引用其他机构出具报告。

四、价值类型及定义

(一) 本资产评估所选取的价值类型为：市场价值

(二) 价值定义表述：市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性未受任何强迫的情况下，资产评估对象在资产评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

(三) 价值类型选取的理由及依据：选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素，确定本次资产评估的价值类型为市场价值。

五、资产评估基准日

资产评估基准日为 2020 年 3 月 31 日。

确定资产评估基准日的相关事项说明：

(一) 资产评估基准日确定的理由：该评估基准日，符合相关委托人经济行为的需要，有利于评估目的的实现，委托人在征求评估机构专业意见的基础上，确定本项目资产评估基准日为 2020 年 3 月 31 日。

(二) 本次资产评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为资产评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

六、资产评估依据

(一) 经济行为依据

1、《武汉三特索道集团股份有限公司总裁办公会会议纪要》（总办字[2020]4 号）；

2、《董事长办公会关于对<崇阳项目公司关于剥离旅游类资产实施方案>的决议》（武汉三特索道集团股份有限公司，2020 年 4 月 17 日）。

(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 日中华人民共和国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《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》修正）；

3、《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）；

- 4、《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);
- 5、《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正);
- 6、《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);
- 7、《中华人民共和国物权法》(由中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于 2007 年 3 月 16 日通过, 现予公布, 自 2007 年 10 月 1 日起施行);
- 8、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第 65 号);
- 9、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税第[2016]36 号);
- 10、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013 年 12 月 7 日国务院令第 645 号第三次修订);
- 11、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2019 年 4 月 23 日中华人民共和国国务院令第 714 号修订);
- 12、《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号);
- 13、《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 538 号);
- 14、《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第 76 号);
- 15、其他与资产评估相关的法律、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、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号);
- 4、《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36 号);
- 5、《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37 号);
- 6、《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38 号);
- 7、《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38 号);
- 8、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号);
- 9、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号);

- 10、《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35号);
- 11、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
- 12、《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协(2019)35号)。

(四) 产权证明依据

- 1、不动产权证书;
- 2、其他权属证明文件等。

(四) 取价依据及参考依据

- 1、评估基准日银行存贷款基准利率;
- 2、湖北省房屋建筑与装饰工程消耗量定额(2018年);
- 3、咸宁市建筑行业及地方工程造价信息;
- 4、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 5、《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》(财建[2016]504号);
- 6、《崇阳县城区土地级别与基准地价更新技术报告》;
- 7、中国地价信息服务平台(www.landvalue.com.cn);
- 8、与此次资产评估有关的其他资料。

(五) 其他参考资料

- 1、被评估单位提供的资产清单、评估申报表;
- 2、《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);
- 3、中华人民共和国标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
- 4、中华人民共和国标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)。

七、资产评估方法

(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,是指将评估对象预期收益资本化或者折现,确定其价值的评估方法。

市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定其价值的评估方法。

资产基础法,是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础,评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值,确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法。评估方法选择理由如下：

崇阳三特隽水河旅游开发有限公司为房地产开发项目公司，根据查阅企业账务及与企业管理人员沟通了解，企业主要资产为现有的房地产项目，企业并无其他新的土地储备计划，本次对企业的主要资产房地产进行了假设开发法评估，假设开发法测算已对未来收益进行预测，故本次评估不再选用收益法进行评估。

由于难以找到与评估对象可比的上市公司或交易案例以及相应进行市场法比较修正的充分数据，故本次无法采用市场法进行评估。

考虑到本次评估可收集到被评估单位各项资产和负债的详细资料，所以具备资产基础法评估的条件，可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。

（二）资产基础法简介

1、流动资产

（1）货币资金

包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

2、持有待售资产：主要为崇阳三特旅业发展有限公司发生的在建工程-许家包和开发成本-沿河酒店公寓，评估范围内资产均位于天城镇山下村。

（1）对持有待售资产中的在建工程—许家包项目，根据在建工程的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法进行评估。

委估范围内在建工程，包括土地使用权和部分工程费用。本次评估对土地使用权采用基准地价系数修正法进行评估；对前期工程费用，由于项目开工时间距基准日半年以上且属于正常建设的项目支出，按照核实后的账面价值考虑资金成本确定其评估价值。

（2）持有待售资产中的开发成本—沿河酒店公寓为企业取得的待开发建设的土地使用权。

估价对象所在区域土地出让实例较少，难以找到相类似交易案例情况，故不适用市场法进行评估。

成本逼近法一般适用于新开发土地的价格评估，适用于土地市场狭小，土地成交实例不多，无法利用市场比较法估价时采用。近年周边征地案例较少，征地费用水平难以准确计量，不适用成本逼近法。故本次评估不采用成本逼近法。

基准地价系数修正法适用于已公布基准地价的宗地地价评估，委估对象为住宅用地，评估人员已取得了委估宗地范围内基准地价更新技术成果报告，故适合采用基准地价系数修正法进行评估。

假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价。根据评估准则-不动产中第二十六条规定，采用假设开发法评估不动产时，应当了解：①假设开发法适用于具有开发和再开发潜力，并且其开发完成后的价值可以确定的不动产；②开发完成后的不动产价值是开发完成后不动产状况所对应的价值；③后续开发建设的必要支出和应得利润包括：后续开发成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费、开发利润和取得待开发不动产的税费等；④假设开发方式通常是满足规划条件下的最佳开发利用方式。企业取得该土地使用权是为了后续投资开发建设完全后销售而获取相应利润，委估资产具有投资开发潜力，且委估资产开发完成后价值和成本费用可合理预测，本次选择假设开发静态分析法进行评估。

即对开发成本，土地使用权价值采用基准地价系数修正法和假设开发静态分析法评估后，对两者加权计算土地使用权价值。

2、长期股权投资

本次评估对被投资单位的实际控制权情况进行关注，对拥有控制权且被投资单位正常经营的长期股权投资，采用同一评估基准日对被投资单位进行整体评估，以被投资单位整体评估后的净资产乘以持股比例确定长期股权投资的评估价值。

3、负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

八、资产评估程序实施过程和情况

本公司接受资产评估委托后，根据中华人民共和国有关资产评估的原则和规定，按照本公司与委托人签定的资产评估委托合同约定的事项，组织资产评估人员对资产评估范围内的资产进行了资产评估。先后经过接受委托、资产核实、评定估算、资产评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

（一）接受委托阶段

了解委估资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，签订资产评估业务委托合同。组织资产评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

（二）资产核实阶段

1、由本评估项目负责人根据制订的计划，辅导被评估单位填报有关资产评估申报明细表，为保证所填列明细的真实与完整，要求被评估单位首先进行全面清查，并由评估人员核实；

2、与被评估单位管理层、财务部门、资产管理部门进行访谈、了解有关被评估单位管理、财务状况和资产管理使用情况；

3、资料收集，包括被评估单位近年来的基本情况资料、财务资料、权属证明文件、重要合同、协议及其他资料。

（三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关原则和规定，针对已确定的资产评估范围及具体对象，掌握委估资产历史和现状，并进一步审阅被评估单位填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别，对实物资产进行质量、数量核对，察看、记录、分析，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的资产评估方法对委估资产予以评定估算。

（四）资产评估汇总阶段

根据对各类资产的初步资产评估结果，进行汇总分析，确认资产评估工作中没有发生重复或遗漏资产评估，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

根据资产评估工作情况，起草资产评估报告书，并经公司内部三级审核，并与委托人沟通，最后提交正式资产评估报告书。

九、资产评估假设

（一）基本假设

1、公开市场假设，即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；

2、交易假设，即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；

3、持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

(二)一般假设

1、假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2、针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

3、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

4、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

5、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响；

6、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

7、假设企业正常经营所需的相关批准文件能够及时取得（包括但不限于《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》等）；

8、假设委估存货项目涉及的重大投资或投资计划可如期完成并投入运营，开发产品建成后可以按照预期市价在合理期间内销售完毕。

(三)特殊假设

1、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2、假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、资产评估结论

截止评估基准日 2020 年 3 月 31 日，崇阳三特隽水河旅游开发有限公司的股东全部权益价值评估结果如下：

在持续经营条件下，崇阳三特隽水河旅游开发有限公司总资产账面价值为 5,611.24 万元，评估价值为 8,162.39 万元，增值额为 2,551.15 万元，增值率为 45.46%；总负债账面价值为 2,975.13 万元，评估价值为 2,975.13 万元，无增值；净资产账面价值为 2,636.11 万元，净资产评估价值为 5,187.26 万元，增值额为 2,551.15 万元，增值率为 96.78 %。详见下表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 3 月 31 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%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
一、流动资产	1	5,166.85	7,064.37	1,897.52	36.72
二、非流动资产	2	444.39	1,098.02	653.63	147.08
资产总计	3	5,611.24	8,162.39	2,551.15	45.46
三、流动负债	4	2,975.13	2,975.13	-	-
四、非流动负债	5	-	-	-	-
负债总计	6	2,975.13	2,975.13	-	-
净资产	7	2,636.11	5,187.26	2,551.15	96.78

本次评估崇阳三特隽水河旅游开发有限公司股东全部权益价值时，没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价，没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

- (一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；
无。
- (二) 抵押、担保、租赁事项

截止评估基准日，崇阳三特隽水河旅游开发有限公司在建工程涉及土地《国有土地使用证》崇国用（2012）第（12）0459号存在有抵押他项，被担保人为崇阳三特旅业发展有限公司，抵押权人为中国光大银行股份有限公司武汉分行，抵押合同编号为武光汉街 GSDY20160006，签订日期为2016年4月25日，合同到期日为2024年4月。该抵押他项与另外三个抵押合同即多项抵押标的物打包贷款，总贷款金额18000万元，截止评估基准日，尚有13000万元未还。截止报告出具日，被担保人已提供抵押权人同意该涉及抵押他项资产转让的相关文件。

(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

(四) 重要的利用专家工作及报告情况

无。

(五) 重大期后事项

根据《武汉三特索道集团股份有限公司总裁办公会会议纪要》（总办字[2020]4号）原董事会已批准通过转让涉房土地资产的剥离方案（武汉三特索道集团股份有限公司关于转让崇阳项目部分资产暨关联交易的公告，公告编号：2019-2），拟更改为以转让涉房公司股权的方式剥离涉房资产。该事项涉及本次评估范围内的持有待售资产。本次持有待售资产的评估以前述拟以转让涉房公司股权的方式剥离涉房资产的计划能够顺利实现为前提。

(六) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

(七) 其他需要说明的事项

1、崇国用（2012）第（12）0459号宗地为崇阳三特隽水河旅游开发有限公司许家包项目所有，占地面积122601.6平方米，其中约23000平方米为关联方单位崇阳三特旅业发展有限公司建设的温泉小镇房产，土地占用问题由被评估单位集团内部协商，不存在其他法律纠纷问题。本次评估许家包项目土地使用权，未考虑崇阳三特旅业发展有限公司于该宗地上建设温泉小镇房产对土地价值的影响。

2、纳入评估范围内开发项目，为企业2014年取得的四宗土地使用权，截止评估基准日尚未开工建设，本次评估未考虑土地闲置费及土地无偿收回的风险问题。

3、本次评估结论未考虑资产交易环节所可能存在相关税费的影响；本次评估结论仅包括委估资产本体的价值，而未考虑相关资产可能存在的债权债务关系对资产价值的

影响。

4、对于委估开发项目计算中涉及的土地增值税和企业所得税，以相关税务机关核定为准。本评估报告中涉及的相关数据不作为企业计税依据。税务机关对于某些事项的处理拥有自由裁量权，我们不承担税务机关把握与处理的不确定性所带来的风险。

5、纳入本次评估范围的开发项目尚未取得建设工程规划许可证、建设工程施工许可证和建筑面积预测报告，存货假设开发法计算中建筑面积以被评估单位提供的土地出让合同后附宗地规划条件为准，若实际建筑面积与报告中建筑面积存在差异，需要对评估结果进行调整。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

★报告使用人在评估报告使用过程中应关注以上特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告仅供委托人及资产评估委托合同中载明的其他报告使用人为本次评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用。未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（二）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；

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

（四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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评估对象可实现价格的保证。

(五) 本资产评估报告的评估结论有效使用期为一年，即自 2020 年 3 月 31 日至 2021 年 3 月 30 日。

十三、资产评估报告日

评估报告日为 2020 年 4 月 30 日。

北京中勤永励资产评估有限责任公司



资产评估师：



资产评估师：



二〇二〇年四月三十日

资产评估报告书附件

- 附件一、委托人和被评估单位法人营业执照复印件
- 附件二、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件
- 附件三、委托人和其他相关当事人的承诺函
- 附件四、资产评估机构资格备案公告复印件
- 附件五、资产评估机构法人营业执照副本复印件
- 附件六、承办评估业务的资产评估师资格证明复印件
- 附件七、资产评估结果明细表和汇总表

资产评估结果汇总表

表1

评估基准日: 2020-3-31

第1页, 共12页
金额单位: 人民币万元

被评估单位: 崇阳三特隽水河旅游开发有限公司

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	5,166.85	7,064.37	1,897.52	36.72
2 非流动资产	444.39	1,098.02	653.63	147.08
20 资产总计	5,611.24	8,162.39	2,551.15	45.46
21 流动负债	2,975.13	2,975.13	-	-
22 非流动负债	-	-	-	-
23 负债合计	2,975.13	2,975.13	-	-
24 净资产(所有者权益)	2,636.11	5,187.26	2,551.15	96.78

评估机构: 北京中勤永励资产评估有限责任公司



评估基准日：2020-3-31

第2页，共12页
金额单位：人民币元

被评估单位：崇阳三特隼水河旅游开发有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	51,668,527.67	70,643,658.65	18,975,130.98	36.72
2	货币资金	1,015,650.65	1,015,650.65	-	-
12	持有待售资产	50,652,877.02	69,628,008.00	18,975,130.98	37.46
13	二、非流动资产合计	4,443,906.14	10,980,200.00	6,536,293.86	147.08
17	长期股权投资	4,443,906.14	10,980,200.00	6,536,293.86	147.08
31	三、资产总计	56,112,433.81	81,623,858.65	25,511,424.84	45.46
32	四、流动负债合计	29,751,312.55	29,751,312.55	-	-
42	其他应付款	29,293,428.02	29,293,428.02	-	-
44	持有待售负债	457,884.53	457,884.53	-	-
45	五、非流动负债合计	-	-	-	-
53	六、负债总计	29,751,312.55	29,751,312.55	-	-
54	七、净资产（所有者权益）	26,361,121.26	51,872,546.10	25,511,424.84	96.78

评估机构：北京中勤永励资产评估有限责任公司



货币资金—现金评估明细表

表3-1-1

评估基准日：2020-3-31

第5页，共12页
金额单位：人民币元

被评估单位：崇阳三特隼水河旅游开发有限公司

序号	存放部门（单位）	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	崇阳三特财务部	人民币			184.13	184.13	-	-	
2							-	-	
3							-	-	
4							-	-	
5							-	-	
6							-	-	
7							-	-	
8							-	-	
9							-	-	
10							-	-	
11							-	-	
12							-	-	
13							-	-	
14							-	-	
15							-	-	
16							-	-	
17							-	-	
18							-	-	
19							-	-	
20							-	-	
21							-	-	
22							-	-	
23							-	-	
24	请在此前加行				184.13	184.13	-	-	
	合 计								

评估人员：梁慧文

被评估单位填表人：魏杏

填表日期：2020年4月14日

货币资金—银行存款评估明细表

表3-1-2

评估基准日：2020-3-31

金额单位：人民币万元，共12页

被评估单位：崇阳三特雩水河旅游开发有限公司

序号	开户银行	账号	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	武汉农村商业银行咸宁分行崇阳支行	2100 50178910 015	人民币			9,054.98	9,054.98	-	-	
2	中国光大银行股份有限公司武汉汉街支行	3844 0188 0000 2571 4	人民币			668,794.88	668,794.88	-	-	
3	兴业银行武汉江岸支行	4161 3010 0100 1837 79	人民币			3,491.32	3,491.32	-	-	
4	中国建设银行股份有限公司崇阳支行	4200 1696 4080 5300 344	人民币			311,610.63	311,610.63	-	-	
5	中国银行崇阳天城支行	5690 5955 0823	人民币			9,242.54	9,242.54	-	-	
6	湖北崇阳农村商业银行股份有限公司营业部	8201 0000 0001 7160 8	人民币			13,272.17	13,272.17	-	-	
7										
8										
9										
10										
11										
12										
13										
14										
15										
24	请在此前加行					1,015,466.52	1,015,466.52	-	-	
	合 计									

评估人员：梁慧文

被评估单位填表人：魏杏
填表日期：2020年4月14日

其他应付款评估明细表

表5-10

评估基准日：2020-3-31

第11页 共12页
金额单位：人民币元

被评估单位：崇阳三特隼水河旅游开发有限公司

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	武汉当代地产开发有限公司	2019.4	资产转让款	6,260,410.00	6,260,410.00	关联方
2	崇阳三特旅业发展有限公司	2020.3	剥离产生的负债	23,033,018.02	23,033,018.02	
3						
4						
5						
6						
	请在此前加行					
	合计			29,293,428.02	29,293,428.02	

评估人员：梁慧文

被评估单位填表人：魏杏

填表日期：2020年4月14日

资产评估结果汇总表

表1

评估基准日: 2020-3-31

第1页, 共10页

金额单位: 人民币万元

被评估单位: 崇阳三特隽水河生态农庄开发有限公司

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	2,163.18	3,492.10	1,328.92	61.43
2 非流动资产	-	-	-	-
20 资产总计	2,163.18	3,492.10	1,328.92	61.43
21 流动负债	1,251.26	1,251.26	-	-
22 非流动负债	-	-	-	-
23 负债合计	1,251.26	1,251.26	-	-
24 净资产 (所有者权益)	911.92	2,240.84	1,328.92	145.73

评估机构: 北京中勤永励资产评估有限责任公司



评估基准日: 2020-3-31

第2页, 共10页

金额单位: 人民币元

被评估单位: 崇阳三特隽水河生态农庄开发有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	21,631,775.69	34,921,039.76	13,289,264.07	61.43
2	货币资金	20,239.76	20,239.76	-	-
10	存货	21,611,535.93	34,900,800.00	13,289,264.07	61.49
31	三、资产总计	21,631,775.69	34,921,039.76	13,289,264.07	61.43
32	四、流动负债合计	12,512,561.88	12,512,561.88	-	-
38	应付职工薪酬	124,200.00	124,200.00	-	-
42	其他应付款	12,388,361.88	12,388,361.88	-	-
45	五、非流动负债合计	-	-	-	-
53	六、负债总计	12,512,561.88	12,512,561.88	-	-
54	七、净资产(所有者权益)	9,119,213.81	22,408,477.88	13,289,264.07	145.73

评估机构: 北京中勤永励资产评估有限责任公司



货币资金—银行存款评估明细表

表3-1-2

评估基准日：2020-3-31

第5页 共10页
金额单位：人民币元

被评估单位：崇阳三特雩水河生态农庄开发有限公司

序号	开户银行	账号	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	湖北崇阳农村商业银行股份有限公司营业部	820100000014219	人民币			20,239.76	20,239.76	-	-	
2								-	-	
3								-	-	
4								-	-	
5								-	-	
21								-	-	
22								-	-	
23								-	-	
24	请在此前加行					20,239.76	20,239.76	-	-	
合 计										

评估人员：梁慧文

被评估单位填表人：

填表日期：2020年4月14日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：段秀清

性别：女

登记编号：23000178

单位名称：北京中勤永励资产评估
有限责任公司

初次执业登记日期：2001-05-10

年检信息：通过（2019-08-27）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2019-09-06



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：梁慧文

性别：女

登记编号：62040001

单位名称：北京中勤永励资产评估
有限责任公司



初次执业登记日期：2004-01-04

年检信息：通过 (2019-08-27)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2019-09-06

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://ex.cas.org.cn>

北京市财政局

2018-0109 号

变更备案公告

北京东方燕都资产评估有限责任公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

- 一、北京东方燕都资产评估有限责任公司名称变更为北京中勤永励资产评估有限责任公司。
- 二、北京东方燕都资产评估有限责任公司法定代表人由张嵩变更为梁慧文。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，北京中勤永励资产评估有限责任公司已交回原取得的资产评估资格证书。

特此公告。



