



众联资产评估有限公司

ZHONG

LIAN

ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

本资产评估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转让股权
所涉及的保康三特九路寨旅游开发有限公司
股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

众联评报字[2022]第 1233 号

湖北众联资产评估有限公司

2022 年 8 月 10 日

目 录

第一部分	声明	1
第二部分	资产评估报告摘要	4
第三部分	资产评估报告正文	7
	一、委托人及其他资产评估报告使用人	8
	二、评估目的	12
	三、评估对象和评估范围	12
	四、价值类型及其定义	15
	五、评估基准日	15
	六、评估依据	15
	七、评估方法	18
	八、评估程序实施过程和情况	25
	九、评估假设	27
	十、评估结论	28
	十一、特别事项说明	29
	十二、资产评估报告使用限制说明	31
	十三、资产评估报告日	32
第四部分	资产评估报告附件	33

第一部分 声明

声明

武汉三特索道集团股份有限公司：

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。

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，评估结论也不应当被认为是评估对象可实现价格的保证，也不能用评估对象实际实现的价格验证评估结论的合理性。

五、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。

六、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；未来盈利预测资料由被评估单位编制并盖章确认；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。

七、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。

八、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。

九、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。

十、评估结论的使用在资产评估报告中载明的有效期内有效。资产评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定资产评估报告使用期限。

十一、未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

第二部分 资产评估报告摘要

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要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。

湖北众联资产评估有限公司接受武汉三特索道集团股份有限公司的委托，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，对武汉三特索道集团股份有限公司拟进行股权转让事宜所涉及的保康三特九路寨旅游开发有限公司（以下简称：“九路寨”）股东全部权益在 2022 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：因武汉三特索道集团股份有限公司拟转让所持保康三特九路寨旅游开发有限公司股权事宜，本次资产评估目的即是对该经济行为所涉及的保康三特九路寨旅游开发有限公司股东全部权益在 2022 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估，为该经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为保康三特九路寨旅游开发有限公司的股东全部权益，评估范围是九路寨经审计后账面上列示的全部资产及相关负债。具体范围为委托人及被评估单位提供的经审计后“各类资产及负债评估申报明细表”上所列内容。

三、价值类型：市场价值

四、评估基准日：2022 年 4 月 30 日

五、评估方法：资产基础法和收益法

六、评估结论：本资产评估报告采用收益法评估的结果作为评估结论。具体评估结论如下：

截止评估基准日 2022 年 4 月 30 日，保康三特九路寨旅游开发有限公司经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的总资产为 14,320.40 万元，总负债为 15,372.57 万元，净资产为-1,052.17 万元。采用收益法评估后的股东全部权益价值 5,311.22 万元，增值 6,363.39 万元，增值率 604.79%。

七、评估结论的使用有效期：本报告评估结论使用有效期为一年，即自 2022 年 4 月 30 日至 2023 年 4 月 29 日期间使用有效。

八、特别事项说明：

1. 纳入本次评估范围的房屋建筑物均未办理产权证，建筑面积依据被评估单位提供的数据进行评估。若与日后权属证书登记面积不符，评估结论应作相应调整。

2. 纳入评估范围两辆车证载所有人为武汉三特索道集团股份有限公司（车辆牌号为鄂 AH9D13、鄂 A39X22），本次评估未考虑该瑕疵事项对评估结论的影响。

3. 由委托人和被评估单位提供的有关资料是编制本报告的基础。本次收益法评估中所涉及的未来盈利预测是建立在委托人、被评估单位管理层编制的盈利预测基础上的。我们愿意提请有关方面注意，影响假设前提实现的各种不可预测或不利的因素很可能会出现，因此有关方面在使用我们的评估结论前应该明确设定的假设前提，并综合考虑其他因素做出交易决策。

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。

第三部分 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 所涉及的保康三特九路寨旅游开发有限公司 股东全部权益价值评估项目

资产评估报告正文

众联评报字[2022]第 1233 号

武汉三特索道集团股份有限公司：

湖北众联资产评估有限公司接受贵公司的委托，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，对武汉三特索道集团股份有限公司（以下简称：“三特索道”）拟进行股权转让事宜所涉及的保康三特九路寨旅游开发有限公司（以下简称：“九路寨”）股东全部权益在 2022 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、委托人及其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为武汉三特索道集团股份有限公司，被评估单位为保康三特九路寨旅游开发有限公司。

（一）委托人概况

公司名称： 武汉三特索道集团股份有限公司

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

注册资本： 17730.1325 万元人民币

公司类型： 股份有限公司（上市）

法定代表人： 张泉

统一社会信用代码： 91420000177730287E

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

公司名称：保康三特九路寨旅游开发有限公司

住 所：保康县歇马镇白竹村

统一社会信用代码：914206266917798416

类 型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2009 年 08 月 18 日

营业期限至：2078 年 08 月 18 日

注册资本：4000 万元人民币

法定代表人：卢万武

经营范围：其他游览景区管理，索道、旅游景区开发，旅游配套服务设施开发与运营，旅游商品开发与销售，餐饮管理与服务，酒店管理与服务，物业管理与服务，停车场管理与服务，土特产、副食及日用百货销售，旅游信息咨询服务，旅游工艺品开发与销售，旅游景区电梯管理与服务、滑道管理与服务、水上漂流管理与服务。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）（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

2009 年 6 月，湖北省保康县人民政府与武汉三特索道集团股份有限公司签订《保康九路寨生态旅游区整体开发项目合同书》（以下简称：“开发项目合同书”），合同约定：（1）三特索道独家取得九路寨生态旅游区 70 年的旅游开发经营权；（2）九路寨生态旅游区开发范围涉及 2 个乡镇 17 个村，开发区域总面积约 170 平方公里；（3）九路寨生态旅游区投资建设内容为：旅游区的主要基础设施、旅游区配套的公共服务与休闲游憩设施；（4）投资规模：根据可研报告以及总体规划、分期建设的原则，合同双方拟共同对九路寨生态旅游区整体开发项目投资叁亿陆仟万元（含甲方投入的配套资金），其中乙方拟对九路寨生态旅游区一期项目投资叁仟贰佰万元，自本合同签订生效之日起贰年内完成投资建设。

根据开发项目合同书，2009 年 8 月 18 日武汉三特索道集团股份有限公司投资成立项目公司保康三特九路寨旅游开发有限公司。

截止评估基准日 2022 年 4 月 30 日，被评估单位持股情况如下（单位：万元）：

	投资者名称	认缴金额	所占比例%	实缴金额
1	武汉三特索道集团股份有限公司	4,000.00	100	4,000.00

合计	4,000.00	100	4,000.00
----	----------	-----	----------

2. 经营业务范围及经营概况

企业主要从事九路寨景区管理，索道、旅游景区开发。九路寨旅游景区位于保康县歇马镇西南边陲，与宜昌、兴山等市、县交界，地跨歇马、马良两个乡镇，平均海拔 1200 多米，景区总面积 90 多平方公里，覆盖歇马镇 12 个自然村。九路寨村三面为悬崖所断，一面与外界相连，古时只有九条小路依靠青藤、绳索攀岩上下，因此而得名。

九路寨景区具有典型的岩溶地貌特征，景区内四季分段明显，属于北亚热带大陆性季风气候，年降水量 800—1200 毫米，年平均气温 15—17℃。水资源丰富，植被保存完好，动植物品种多样。景点有黄龙洞、象鼻山、佛祖望瀑、一线天、锣鼓寨河、将军峰、天马山、天桥等。

3. 企业财务状况和经营业绩

被评估单位近三年和评估基准日经审计财务状况、经营成果如下表所示（金额单位：人民币元）：

资 产	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 4 月 30 日
货币资金	2,357,784.78	1,697,663.33	431,648.98	47,354.97
应收账款		240.50	9,646.05	20,016.83
预付款项		10,500.00		1,500.00
其他应收款	34,843.07	37,797.79	43,698.85	87,658.79
存货	398,080.54	448,819.91	259,107.05	269,982.07
其他流动资产	2,428,233.27	2,133,069.90	2,356,617.90	2,009,401.90
流动资产合计	5,218,941.66	4,328,091.43	3,100,718.83	2,435,914.56
固定资产	147,976,815.59	143,188,926.39	132,828,529.18	130,854,365.82
在建工程	1,885,899.14	2,305,176.30	2,305,176.30	2,333,076.30
无形资产	8,143,611.23	7,902,351.14	7,661,091.06	7,580,671.03
非流动资产合计	158,006,325.96	153,396,453.83	142,794,796.54	140,768,113.15
资产总计	163,225,267.62	157,724,545.26	145,895,515.37	143,204,027.71
合同负债	40,837.00	21,195.28	430,063.21	901,968.87
应付职工薪酬	1,705,774.99	1,555,041.72	2,243,629.40	1,451,437.16
应交税费	988.52	71,084.02		830.19
其他应付款	130,004,826.64	144,521,129.00	144,204,063.42	144,596,876.44
一年内到期的非流动负债	6,000,000.00			
其他流动负债		1,271.72	25,803.79	54,118.13

流动负债合计	137,752,427.15	146,169,721.74	146,903,559.82	147,005,230.79
长期借款	9,000,000.00			
预计负债			187,701.74	213,150.23
递延收益	10,172,586.01	9,849,154.13	6,378,448.93	6,507,331.45
非流动负债合计	19,172,586.01	9,849,154.13	6,566,150.67	6,720,481.68
负债合计	156,925,013.16	156,018,875.87	153,469,710.49	153,725,712.47
所有者权益	6,300,254.46	1,705,669.39	-7,574,195.12	-10,521,684.76
项 目	2019 年度	2020 年	2021 年	2022 年 1-4 月
一、主营业务收入	3,846,132.66	8,163,818.21	3,929,884.93	376,186.47
减：营业成本	9,294,877.42	9,429,921.12	10,095,594.32	3,132,950.16
营业税金及附加	365.36	5,240.07	2,351.71	75.68
销售费用	2,072,742.87	1,738,582.88	1,726,184.72	99,977.44
管理费用	2,861,179.21	2,358,595.83	3,205,738.28	594,115.58
财务费用	1,227,487.45	856,024.11	13,558.95	2,346.21
资产减值损失			2,731,349.28	
信用减值损失	-3,398.89	2,001.52	153,725.07	-143,560.57
加：其他收益	3,612,542.96	1,669,408.69	867,031.55	394,249.85
资产处置收益				-651.04
二、营业利润	-7,994,577.80	-4,557,138.63	-13,131,585.85	-2,916,119.22
减：营业外支出	4,886.10	37,446.44	241,043.30	31,370.42
三、利润总额	-7,999,463.90	-4,594,585.07	-13,372,629.15	-2,947,489.64
减：所得税费用				
四、净利润	-7,999,463.90	-4,594,585.07	-13,372,629.15	-2,947,489.64

2019 年数据已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）进行了审计，并出具了无保留意见的审计报告，审计报告号：众环审字（2020）第 011810 号。

2020 年数据已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）进行了审计，并出具了无保留意见的审计报告，审计报告号：众环审字（2021）第 0100348 号。

2021 年数据、评估基准日数据已经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）进行了审计，并出具了无保留意见的审计报告，审计报告号：勤信审字【2022】2187 号。

保康三特九路寨旅游开发有限公司执行《企业会计准则》，以 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度，以人民币为记账本位币。会计核算以权责发生制为基础，资产以历史成本为计价原则。

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人武汉三特索道集团股份有限公司是被评估单位保康三特九路寨旅游开发有限公司股东。

(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本报告的使用人仅供股权交易双方和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用。除法律、行政法规另有规定外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

二、评估目的

武汉三特索道集团股份有限公司拟转让所持保康三特九路寨旅游开发有限公司股权。湖北众联资产评估有限公司接受武汉三特索道集团股份有限公司的委托，对上述经济行为所涉及的保康三特九路寨旅游开发有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，作为该经济行为的价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

根据本次评估目的，评估对象是保康三特九路寨旅游开发有限公司股东全部权益。

(二) 评估范围

评估范围为评估对象所涉及的保康三特九路寨旅游开发有限公司全部资产及相关负债。

截止评估基准日 2022 年 4 月 30 日，企业资产总额为 143,204,027.71 元，负债总额 153,725,712.47 元，股东全部权益价值-10,521,684.76 元。评估范围详见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	货币资金	47,354.97
2	应收账款	20,016.83
3	预付款项	1,500.00
4	其他应收款	87,658.79
5	存货	269,982.07
6	其他流动资产	2,009,401.90
7	流动资产合计	2,435,914.56

8	固定资产	130,854,365.82
9	在建工程	2,333,076.30
10	无形资产	7,580,671.03
11	非流动资产合计	140,768,113.15
12	资产总计	143,204,027.71
13	合同负债	901,968.87
14	应付职工薪酬	1,451,437.16
15	应交税费	830.19
16	其他应付款	144,596,876.44
17	其他流动负债	54,118.13
18	流动负债合计	147,005,230.79
19	预计负债	213,150.23
20	递延收益	6,507,331.45
21	非流动负债合计	6,720,481.68
22	负债合计	153,725,712.47
23	所有者权益（或股东权益）合计	-10,521,684.76

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。评估基准日账面值经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）进行了审计，并出具了无保留意见的审计报告，审计报告号：勤信审字【2022】2187号。

（三）实物资产分布情况及特点

实物资产主要包括：存货、设备、房屋建筑物。

1. 存货，包括在库周转材料、产成品（库存商品）。

在库周转材料分布在观光车、厨房、用品库、索道站等仓库，有专人负责管理。主要包括长条椅、安全带、轮胎和风机等材料。种类繁多，数量较多，金额不大，流转较快。

产成品（库存商品）主要为公司商品部对外销售的小食品，如零食、饮料等。种类较多，数量少，金额不大。

2. 房屋建（构）筑物类

房屋建（构）筑物类位于保康县歇马镇白竹村公司开发景区内，共计 150 项，主要为保康三特九路寨旅游景区内餐饮中心、接待中心、营地服务中心、员工宿舍、停车场工程、索道工程、索桥工程、站房工程、游步道工程、绿化工程以及其他装修维护工程等。

3. 设备类资产

设备类资产主要置于保康县歇马镇白竹村公司开发景区内，设备类资产包括机器设备、车辆、电子设备等，机器设备有索道设备、智景游系统等，电子设备主要是电脑、空调、打印机等，车辆有观光车、皮卡、商务车等；索道设备包含站房等相关工程配套项目，价值较高。

（四）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

1. 企业申报的账面记录的无形资产情况

本次评估的无形资产为保康三特九路寨旅游开发有限公司所持有的土地使用权，共 12 宗土地，委估宗地情况如下：

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	土地用途	面积 (M2)
1	保国用 (2013) 第 097 号	悬崖酒店	保康县歇马镇白竹村	风景名胜	14959.00
2	保国用 (2013) 第 098 号	接待中心	保康县歇马镇白竹村	风景名胜	236.00
3	保国用 (2013) 第 099 号	餐饮中心	保康县歇马镇白竹村	风景名胜	2397.00
4	保国用 (2013) 第 100 号	新建停车场	保康县歇马镇白竹村	风景名胜	3700.00
5	保国用 (2013) 第 101 号	新建停车场	保康县歇马镇白竹村	风景名胜	2914.00
6	保国用 (2013) 第 102 号	新建停车场	保康县歇马镇白竹村	风景名胜	588.00
7	保国用 (2013) 第 103 号	营地服务中心	保康县歇马镇白竹村	风景名胜	2200.00
8	保国用 (2013) 第 104 号	员工宿舍	保康县歇马镇白竹村	风景名胜	4216.00
9	鄂 (2017) 保康县不动产权第 0000526 号	索桥北	保康县歇马镇白竹村	商服用地	435.00
10	鄂 (2017) 保康县不动产权第 0000527 号	索道上站	保康县歇马镇白竹村	商服用地	879.00
11	鄂 (2017) 保康县不动产权第 0000528 号	索桥南	保康县歇马镇九路寨村	商服用地	435.00
12	鄂 (2017) 保康县不动产权第 0000529 号	索道下站	保康县歇马镇白竹村	商服用地	214.00
合 计			※	※	33,173

至评估基准日，待估宗地不存在抵押他项权利，不存在租赁他项权利。

2. 企业申报的账面未记录的无形资产情况

无。

（五）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

本次纳入评估范围的全部资产和负债的账面数经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）进行了审计，并出具了无保留意见的审计报告，审计报告号：勤信审字【2022】2187号。

以上纳入评估范围的具体资产，以委托人和被评估单位提供的经审计后“各类资产及负债评估申报明细表”为准。

本次纳入评估范围的各项资产与资产评估委托合同中确定的范围一致。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。即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

本项目选定的资产评估基准日是 2022 年 4 月 30 日。

评估基准日是根据本次评估的特定目的，由委托人与相关当事方共同协商确定。其成立的理由和条件是：

九路寨对评估基准日的全部资产及相关负债进行清查、盘点，并以此为基础编制了基准日的资产负债表，财务报表业经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认，为进行资产评估工作提供了基础。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等均以此日企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 湖北众联资产评估有限公司与武汉三特索道集团股份有限公司签订的《资产评估委托合同》。

（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通过修订）；

2. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人大三次会议表决

通过，2021年1月1日起施行)；

3. 《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，自2016年12月1日起施行)；

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修订)；

5. 《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通过修正)；

6. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(经2017年10月30日国务院第191次常务会议通过)；

7. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2011年10月28日经财政部、国家税务总局审议通过修订，自2011年11月1日起施行)；

8. 《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 2019年4月1日起执行)；

9. 《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第三次修正)；

10. 《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第三次修正)；

11. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021年7月2日中华人民共和国国务院令 第743号第三次修订)；

12. 《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》(1990年5月19日中华人民共和国国务院令 第55号发布 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)；

13. 《城镇土地估价规程 GB/T 18508-2014》；

14. 《房地产估价规范 GB 50291-2015》；

15. 《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》(湖北省人民政府 45号令，1998年1月1日修订)；

16. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令 第76号修订，2014年7月15日)；

17. 《资产评估准则基本准则》(财资[2017]43号)；

18. 其他相关法律、法规和通知文件等。

（三）准则依据

1. 《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——资产评估程序》（中评协〔2018〕36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——资产评估委托合同》（中评协[2017]33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——不动产》（中评协[2017]38号）；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
12. 《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. 营业执照；
2. 土地证书、车辆行驶证等相关权属证明；
3. 重大资产的购置发票；
4. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证、会计报表及其他资料。

（五）取价依据

1. 《2022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》；
2. 《资产评估常用方法与参数手册》；
3. 同花顺 iFinD 金融数据终端；
4. 机械工业信息研究院《中国机电产品报价手册》、电子产品专业网站公开发布的价格资料及网上询价；
5. 有关设备生产厂家或经销商提供的价格资料，市场调查价格；
6. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院第 294 号令，自 2001 年 1 月 1 日起施行）；

7. 《机动车强制报废标准规定》（2012年12月27日，商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部令2012年第12号公布，自2013年5月1日起施行）；
8. 国家、地方相关部门公布的建设项目应收取各种规费标准的文件；
9. 《保康县人民政府关于公布实施保康县公示地价体系建设成果的通知》（保政发[2019]15号）；
10. 《省人民政府关于公布实施湖北省征地区片综合地价标准的通知》（鄂政发〔2019〕22号）；
11. 《湖北省建筑业营改增建设工程计价依据调整过渡方案》（湖北省建设工程标准定额管理总站）；
12. 《全国统一建筑安装工程工期定额》（建标〔2016〕161号批准发布，自2016年10月1日施行）；
13. 被评估单位提供的历史经营资料和未来收入预测资料；
14. 评估人员搜集的有关行业方面资料；
15. 被评估单位提供的《资产评估申报明细表》、《盈利预测表》；
16. 被评估单位提供的有关文字资料、证件、图纸及相关资料；
17. 被评估单位提供的有关决算书及预（结）算书等工程建设资料；
18. 被评估单位提供的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料；
19. 近期竣工类似工程综合经济指标；
20. 评估人员现场勘察记录工作底稿。

七、评估方法

根据《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、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

企业价值评估中的市场法，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，确定评估对象价值的评估方法。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。由于在目前国内资本市场的公开资料中尚无法找到在相同经济行为下的同类资产交易案例，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。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。本次评估以评估对象在本报告预测期内持续经营为假设前提，企业提供了历史经营财务资料，以及企业管理层对企业未来经营进行了分析和预测，具备采用收益法进行评估的基本条件。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。本项目对委估范围内的全部资产及负债的资料收集完整，适宜采用资产基础法进行评估。

因此，本项目分别采用资产基础法和收益法两种评估方法进行评估。

（一）资产基础法

1. 关于流动资产评估

本次纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

（1）货币资金

纳入本次评估范围的货币资金为人民币库存现金、银行存款，以经核实后的账面值作为评估值。

（2）应收账款和其他应收款

对应收账款、其他应收款的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，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，应收账款和其他应收款采用个别认定的方法估计评估风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为零；对未有确凿证据表明款项不能收回的，评估风险损失为零；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计提坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。

按以上标准，确定应收账款和其他应收款的评估值。

（3）预付账款

对预付账款的评估，评估人员在对预付款项核实无误的基础上，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，本次未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况，以核实后的账面值作为评估值。

(4) 存货

纳入本次评估范围的存货包括在库周转材料、库存商品（产成品）。

对于在库周转材料，采用重置成本法，在本项目中，在核实数量和账面值与市场价格没有明显差异的基础上，以核实后的账面值作为评估值。

对于库存商品（产成品）按以下公式确认评估值：

评估价值=实际数量×不含税售价×[1-税金及附加费率-营业费用率-营业利润率×所得税税率-营业利润率×(1-所得税税率)×r]

其中 r 为一定的折扣率，畅销产品为 0，一般销售产品为 50%，勉强可销售的产品为 100%。

税金及附加费率=营业税金及附加÷营业收入

营业利润率=营业利润（剔除管理费用和财务费用等）÷营业收入

(5) 其他流动资产

其他流动资产企业核算的是待抵扣的增值税税额，以核实后的账面值作为评估值。

2. 关于房屋建筑物类资产评估

根据评估目的及委估对象的状况，分别采取不同的评估方法。评估方法通常有市场比较法、成本法、收益法等。由于委估对象房屋建（构）筑物主要为景区配套项目，市场交易案例较少，收益不易剥离，不适合采用市场比较法和收益法进行评估；评估人员能够收集到委估对象的工程造价资料和类似工程建造成本资料信息，具备运用成本法对委估对象的市场价格进行评估条件。故房屋建筑物及构筑物选用成本法进行评估。

成本法是基于房屋建（构）筑物的再建造费用或投资的角度来考虑，通过估算出建（构）筑物在全新状态下的重置全价或成本，再扣减由于各种损耗因素造成的贬值，最后得出建（构）筑物评估值的一种评估方法。

房屋建（构）筑物评估值=建（构）筑物重置全价×成新率

评估方法基本原理及公式

(1) 采用成本法求出委估对象的重置全价

重置全价=建安工程造价+前期费用及其他费用+资金成本-进项税额

A.建安工程造价：主要包括直接工程费、间接工程费、计划利润等。建安工程造价主要通过以下方法取得：

对于工程技术资料完整的项目，采用调整预(结)算的方法，即：根据工程预(结)算资料，以核实的工程量为基础，套用基准日执行的现行定额、价格信息，计算出定额直接费，按规定费用标准依次计取间接费、计划利润，计算出建安工程造价。

对结算资料不齐全，资料难以收集的项目，采用类似工程参照法进行测算，通过与主要建（构）筑物或典型工程对比分析在结构形式、构件、跨度及功能等方面的差异，据以调整评估基准日的基准单位造价得出该建（构）筑物的单位造价，套算建筑面积(或长度、容积)后得出工程造价。

B.前期费用及其它费用：采用当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。

C.资金成本：资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑。

D.开发者利润：资产开发和制造商的合理收益（即开发者利润）的确定，应以现行行业或社会平均资产收益水平为依据。

（2）成新率的确定

建筑物成新率的确定，采用理论成新率和勘察成新率两种方法计算，经加权平均得出成新率。

A. 理论成新率= $[(\text{总使用年限数}-\text{已使用年限}) / \text{总使用年限}] \times 100\%$

[总使用年限采用国家有关部门颁布的房屋耐用年限的规定]

B. 勘察成新率由技术人员现场实地查勘考评打分评定。

综合成新率=勘察成新率 $\times 0.6$ +理论成新率 $\times 0.4$

（3）评估值的确定

评估值=重置全价 \times 成新率

3. 关于设备类资产评估

本次设备评估的价值标准为设备在持续使用和公开市场前提条件下的市场价值。根据委估资产的特点，本次对委估设备主要采用成本法进行评估。

成本法系指在现时条件下重新购置或建造一项全新状态的被评估资产所需的全部价格及合理费用，减去被评估资产已发生的实体性贬值、功能性贬值等各种贬值，所得之差作为被评估资产评估值的一种评估方法。成本法也可以首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

本报告选用：评估值=重置全价×成新率

(1) 重置全价的确定

A、机器设备（含电子设备）：向制造商或经销代理商询价；参考相关价格目录提供的报价；对无适当参考价价的设备、老设备，比照同类设备的价格作适当的调整。在取得设备价格的基础上，加上相应的运杂费、安装费，按增值税额扣除进项税额，最后确定重置全价。

重置全价=现行市场价格×（1+运杂费率+安装调试费率）-进项税额

运输费率的确定：充分考虑生产厂家的运输距离、交通条件、设备重量和价值，确定一个适当的比例；对能享受送货优惠的，不考虑运输费。

安装费率的确定：根据设备的精度要求、安装的难易程度，确定一个适当的比例；不需安装设备不考虑安装费。

B、运输车辆：按全新车辆的现行市场价格加上购置税和牌照费确定重置全价。

(2) 成新率的确定

A、机器设备成新率的确定

机器设备成新率的确定，采用年限法。依据国家有关技术经济、财税政策，通过查阅设备的技术档案、现场考察，从设备的实际技术状况、负荷率和利用率、工作环境、维护保养等方面综合考虑其损耗，从而确定尚可使用年限，计算出设备的成新率，其计算公式为：

成新率=[尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）]×100%

B、运输车辆成新率的确定

依据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号公布的《机动车强制报废标准规定》规定的寿命年限、行驶里程综合确定。

年限成新率用年限法估算车辆的年限成新率；

成新率=[尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）]×100%

工作量成新率 = (1 - 已行驶里程 / 规定行驶里程) × 100%

成新率 = Min (使用年限成新率, 行驶里程成新率)

4. 关于在建工程的评估

对在建工程, 评估人员通过收集工程项目相关批准文件, 现场勘察在建工程形象进度与付款进度是否相符。核实账面值构成, 了解前期费用及其他费用支出的合理性, 对此项资产已投入的资金 (即账面价值) 再考虑相应的资金成本作为评估值。对于合理工期时间不超过半年或金额较小的项目不计取资金成本, 按账面值确认评估值。

5. 关于土地使用权的评估

按照《城镇土地估价规程》的规定, 土地使用权评估方法应根据当地地产市场发育情况, 并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件适当选择。

经过评估人员实地勘察、分析论证并结合估价对象的区域条件, 确定对估价对象采用基准地价系数修正法测算土地价格, 最后综合分析其计算结果, 确定估价对象的评估价格。方法选择的主要依据如下:

(1) 成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据, 委估宗地证载用途为风景名胜、商服用地, 增值潜力较大, 成本逼近法不能充分体现土地价值, 故不适宜采用成本逼近法进行评估。

(2) 由于估价对象在基准地价覆盖范围内, 估价资料详实, 因此可以选用基准地价法进行评估。

(3) 由于估价对象宗地属于企业生产经营用地、其收益为企业生产经营产生收益, 因此其宗地土地收益难以准确剥离确定, 故不适于使用收益还原法和剩余法。

(4) 无法从土地市场获得与估价对象具有可比性的交易案例, 故不适于选用市场比较法。

6. 关于负债的评估

负债的评估采用审核、验证、核实方法, 对相关债务进行清查核实, 以评估目的实现后被评估单位需要承担的数额确定相关负债的评估值。

(二) 收益法

收益法是通过将企业未来预期收益 (净现金流量) 折算为现值, 评估资产价值的一种方法。

1. 评估模型公式

本次收益法评估的现金流量选用股权自由现金流，折现率选用资本资产定价模型（CAPM）。

本次评估的基本模型为：

$$E = P + \sum C_i$$

E：股东全部权益价值（净资产）；

P：经营性资产产生的权益价值；

$\sum C_i$ ：基准日存在的非经营性资产、负债和溢余资产的市场价值。

其中：经营性资产价值按以下公式确定：

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

式中：P 为营业性资产价值；

r 为折现率；

i 为预测年度；

R_i 为第 i 年净现金流量；

G_n 为经营性资产在期末时可回收额；

2. 预测期及收益期的确定

本次评估根据企业的经营租赁合同时间作为收益期。对未来收益期的预测到 2079 年 5 月 31 日。

3. 股权自由现金流量的确定

本次评估现金流量采用股权自由现金流，净现金流量的计算公式如下：

股权自由现金流量=净利润+非付现费用-资本性支出-营运资本净增加额+（新增有息负债—偿还有息负债本金）

4. 折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为股权自由现金流量，则本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定折现率 r。其计算公式如下：

$$Re = Rf1 + \text{Beta} \times ERP + Rc$$

式中：Re 为权益资本成本；

Rf1 为目前的无风险利率；

Beta 为权益的系统风险系数；

ERP 为市场风险溢价；

Rc 为企业的特定的风险调整系数。

5. 九路寨的非经营资产及负债、溢余资产

(1) 非经营性资产及负债价值的确定

非经营性资产是指对主营业务没有直接贡献或暂不能为主营贡献的资产。

经评估人员分析，其他流动资产、在建工程、无形资产（闲置土地）为非经营性资产。

经评估人员分析，将应付职工薪酬、应交税金、其他应付款（工程款、关联方往来款）、预计负债、递延收益为非经营性负债。

(2) 溢余资产价值的确定

溢余资产是指生产经营中不需要的资产，如多余现金、有价证券、与预测企业收益现金流不相关的其他资产等。经分析，在评估基准日公司无溢余资产。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序实施过程介绍如下：

(一) 明确资产评估业务基本事项

受理资产评估业务前，公司业务负责人与委托人的授权代表进行交流，了解并明确资产评估业务基本事项，包括被评估单位以及委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、价值类型、评估对象和评估范围、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

(二) 订立资产评估委托合同

公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订《资产评估委托合同》，明确双方各自承担的责任和义务，正式受理该项资产评估业务。

(三) 编制资产评估计划

评估计划是明确评估技术思路，合理安排人员、突出项目重点、防止出现评估疏漏的保证。根据本项目的具体情况，制定了资产评估操作方案和计划，拟定收集资料提纲。根据评估计划和评估方案，组建评估小组成员，执行本次评估任务。

（四）进行评估现场调查

在企业申报并全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了核实。核实资产包括流动资产和非流动资产，核实内容主要为核实资产产权、数量、使用状态及其他影响评估作价的重要因素，主要步骤如下：

1. 指导被评估单位填表和准备应提供的评估资料。评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按要求填写“资产评估申报表”，同时收集准备资产的产权证明文件等情况的文件资料等。

2. 审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表。评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。要求委托人或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认。

3. 资产评估师和评估专业人员通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行现场调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

4. 根据客观环境和资产的重要程度采用资料核实，相关人员访谈或抽样等方式进行调查。对企业做出的未来经营预测，评估人员进行合理性复核，对发现的明显不合理的预测事项，提请企业即时对经营预测做出合理调整。

（五）收集整理评估资料

资产评估专业人员应当根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料。包括：委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；从各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。如审计报告、行业统计数据、研究机构的行业研究报告等。并对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算形成结论

资产评估专业人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、

计算和判断，形成测算结果。项目负责人对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，编制初步资产评估报告。

（七）编制出具评估报告

根据公司资产评估业务流程管理办法规定，对初步资产评估报告进行内部审核。项目负责人在内部审核完成后，根据审核意见修改资产评估报告，形成评估报告征求意见稿。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据委托人反馈意见进行合理修改后形成资产评估报告正式稿并向委托人提交。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1. 假设评估基准日后被评估单位持续经营；
2. 假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
3. 假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
4. 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；
5. 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
6. 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
7. 假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

（二）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；
3. 假设评估基准日后被评估单位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. 假设评估基准日后被评估单位的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；

5. 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出，现金流在每个预测期间的中期产生。

本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，签字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、评估结论

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，履行了资产评估必要的程序，分别采用资产基础法和收益法对保康三特九路寨旅游开发有限公司的股东全部权益价值进行了评估。

（一）资产基础法评估结果

保康三特九路寨旅游开发有限公司评估基准日账面总资产为 14,320.40 万元，总负债为 15,372.57 万元，净资产为-1,052.17 万元，采用资产基础法评估后的总资产 16,542.89 万元，增值 2,222.49 万元，增值率 15.52%；总负债评估值 15,372.57 万元，无增减值；股东全部权益价值 1,170.32 万元，增值 2,222.49 万元，增值率 211.23%。

具体评估汇总情况详见下表（金额单位：人民币万元）：

序号	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	243.59	245.96	2.37	0.97
2	非流动资产	14,076.81	16,296.93	2,220.12	15.77
3	固定资产	13,085.44	14,610.78	1,525.34	11.66
4	在建工程	233.31	233.31	-	-
5	无形资产	758.07	1,452.84	694.77	91.65
6	资产总计	14,320.40	16,542.89	2,222.49	15.52
7	流动负债	14,700.52	14,700.52	-	-
8	非流动负债	672.05	672.05	-	-
9	负债总计	15,372.57	15,372.57	-	-
10	净资产	-1,052.17	1,170.32	2,222.49	211.23

评估结论详细情况见《资产评估明细表》。

（二）收益法评估结果

保康三特九路寨旅游开发有限公司评估基准日账面总资产为 14,320.40 万元，总负债为 15,372.57 万元，净资产为-1,052.17 万元，采用收益法评估后的股东全部权益价值 5,311.22 万元，增值 6,363.39 万元，增值率 604.79%。

（三）评估结论

本次采用收益法得出的股东全部权益价值与资产基础法测算得出的股东全部权益价值差异较大。

两种评估方法差异的原因主要是：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；而收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的产出能力（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。在如此两种不同价值标准前提下产生一定的差异应属正常。

保康三特九路寨旅游开发有限公司景区运营时间不长，又遇疫情，初期亏损较大。收益法是在对企业未来收益预测的基础上计算评估价值的方法，不仅考虑了各分项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对企业股东全部权益价值的影响，也考虑了企业取得景区开发权、所享受的各项优惠政策、运营资质、行业竞争力、公司的管理水平、人力资源、要素协同作用、景区开发合同权益等因素对股东全部权益价值的影响。鉴于上述情况以及本次评估目的，因此选用收益法评估结果，即：

保康三特九路寨旅游开发有限公司评估基准日账面净资产-1,052.17 万元，采用收益法评估后股东全部权益价值 5,311.22 万元。

以上评估结论自评估基准日起壹年内使用有效。

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

1. 纳入本次评估范围的房屋建筑物均未办理产权证，建筑面积依据被评估单位提供的数据进行评估。若与日后权属证书登记面积不符，评估结论应作相应调整。

2. 纳入本次评估范围内的两辆汽车，证载所有人为武汉三特索道集团股份有限公司（车辆牌号为鄂 AH9D13、鄂 A39X22），本次评估未考虑该瑕疵事项对评估结论的影响。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

无

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

资产评估师未获悉截止评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托人及被评估单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

1. 本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有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他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发生变化时，评估结果一般会失效。

2. 在执行本次评估程序过程中，评估专业人员对资产评估对象法律权属资料进行必要的核查验证，但并不表示评估专业人员对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

纳入本次评估范围的资产及负债财务数据，其账面资产类型与账面金额已经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）进行了审计，并出具了无保留意见的审计报告，审计报告号：勤信审字【2022】2187号。

（五）重大期后事项

评估基准日至评估报告出具日之间，委托人与被评估单位未告知评估机构及人员是否存在重大期后事项，我们也无法判断被评估单位是否发生对评估结论产生重大影响的事项。

（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. 截止至评估基准日被评估单位递延收益 650.73 万元，是用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，本次评估按照资产剩余寿命期所对应的价值确认评估值。在基准日没有迹象表明项目不能建设完成，不管是否发生股权转让行为，该款项都不需要偿还，提请交易方充分关注，并提请交易方考虑对于该事项在基准日后权利义务的相关合同安排。

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，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

3. 由委托人和被评估单位提供的有关资料是编制本报告的基础。本次收益法评估中所涉及的未来盈利预测是建立在委托人、被评估单位管理层编制的盈利预测基础上的。我们对上述盈利预测进行了必要的审核，并根据评估过程中了解的信息进行了适当的调整。我们愿意提请有关方面注意，影响假设前提实现的各种不可预测或不利的因素很可能会出现，因此有关方面在使用我们的评估结论前应该明确设定的假设前提，并综合考虑其他因素做出交易决策。

4. 股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与持股比例的乘积。本评估结论未考虑控制权溢价或缺乏控制权折价对评估对象价值的影响。

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 使用范围

1. 本资产评估报告经承办该项业务的资产评估师签名并加盖资产评估机构印章后方可正式使用。

2. 评估结论使用有效期为自评估基准日起一年（2022 年 4 月 30 日至 2023 年 4 月 29 日）。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

3. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

4. 未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政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专业人员不承担责任。

(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。

资产评估报告使用人按本报告所载明的评估目的使用时，应关注上述报告使用限制事项。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2022 年 8 月 10 日，是资产评估师和评估专业人员形成评估结论的日期。

资产评估师（签章）：

资产评估师
陈文生
42000414

资产评估师（签章）：

资产评估师
朱建新
42000422

湖北众联资产评估有限公司
ZHONGLIAN ASSETS APPRAISAL CO., LTD.
2022 年 8 月 10 日