

本报告依据中国资产评估准则编制

张家界旅游集团股份有限公司拟收购湖南武陵源索道  
有限公司 51%股权所涉及的湖南武陵源索道有限公司股  
东全部权益价值评估项目  
资产评估报告

中联鲁评报字【2026】第 13193 号

共 2 册，第 1 册

中联资产评估集团山东有限公司

二〇二六年六月七日

## 目 录

声 明 .....	1
摘 要 .....	3
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人 .....	5
二、评估目的 .....	9
三、评估对象和评估范围 .....	9
四、价值类型 .....	13
五、评估基准日 .....	13
六、评估依据 .....	13
七、评估方法 .....	18
八、评估程序实施过程和情况 .....	29
九、评估假设 .....	31
十、评估结论 .....	33
十一、特别事项说明 .....	35
十二、评估报告使用限制说明 .....	41
十三、评估报告日 .....	42
附 件 .....	44

## 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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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的可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

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

四、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。

五、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。

六、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。

七、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。

# 张家界旅游集团股份有限公司拟收购湖南武陵源索道有限公司 51%股权所涉及的湖南武陵源索道有限公司股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

中联鲁评报字【2026】第 13193 号

## 摘 要

中联资产评估集团山东有限公司接受张家界旅游集团股份有限公司的委托，就张家界旅游集团股份有限公司拟收购湖南武陵源索道有限公司 51%股权之经济行为，对所涉及的湖南武陵源索道有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为湖南武陵源索道有限公司股东全部权益，评估范围是湖南武陵源索道有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产及相应负债。

评估基准日为 2025 年 12 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委托评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法、收益法对湖南武陵源索道有限公司进行整体评估，然后加以校核比较，考虑评估方法的适用前提及满足评估目的，本次选用收益法评估结果作为最终评估结论。

基于产权持有人及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出湖南武陵源索道有限公司股东全部权益在评估基准日 2025 年 12 月 31 日的评估结论如下：

股东全部权益账面值 21,160.29 万元，评估值 69,548.56 万元，评估增值 48,388.27 万元，增值率 228.67%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2025 年 12 月 31 日至 2026 年 12 月 30 日使用有效。

### **特别事项提示：**

张家界武陵源风景名胜区和国家森林公园管理局与张家界百龙天梯旅游发展有限公司（以下简称“百龙天梯”）、湖南武陵源索道有限公司（以下简称“天子山索道”）、张家界市杨家界索道有限公司（以下简称“杨家界索道”）、张家界黄石寨客运索道有限公司（以下简称“黄石寨索道”）4 家公司于 2023 年 12 月 1 日签订《张家界武陵源景区（张家界国家森林公园）“一票制”联营合作协议》，将联营票、各景区门票产生的联营收入统一纳入共管账户，联营收入按比例扣除增值税后进行分配，天子山索道的分配比例为 19%，该部分收入增值税在共管账户所在公司缴纳。协议约定合作期限自 2023 年 12 月 21 日至 2025 年 12 月 20 日。该协议已于 2026 年 6 月 5 日已续签，协议约定合作期限自 2025 年 12 月 21 日至 2026 年 12 月 20 日，天子山索道的分配比例仍为 19%，本次采取 19%进行测算，天子山索道自身缴纳增值税部分收入小于 500 万元，适用于简易计税，增值税税率为 3%，本次评估中，增值税计算方式与历史期保持一致。提请报告使用者关注。

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。

# 张家界旅游集团股份有限公司拟收购湖南武陵源索道有限公司 51%股权所涉及的湖南武陵源索道有限公司股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

中联鲁评报字【2026】第 13193 号

张家界旅游集团股份有限公司：

中联资产评估集团山东有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、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、收益法，按照必要的评估程序，就张家界旅游集团股份有限公司拟收购湖南武陵源索道有限公司 51%股权之经济行为，对所涉及的湖南武陵源索道有限公司股东全部权益在评估基准日 2025 年 12 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为张家界旅游集团股份有限公司，被评估单位为湖南武陵源索道有限公司。

### (一) 委托人概况

企业名称：张家界旅游集团股份有限公司

类型：其他股份有限公司（上市）

住所：张家界市南庄坪

法定代表人：梁浩志

注册资本：80963.5372 万元

成立日期：1992/12/17

营业期限：长期

统一社会信用代码：91430800186881407B

经营范围：旅游资源开发，旅游基础设施建设，旅游配套服务，与旅游有关的高科技开发；旅游环保产品开发、生产、销售；旅游信息咨询服务；从事国家法律法规及政策允许范围内的产业投资；销售百货、五金、交电、化工（不含危险品及监控化学产品）、建筑材料、机械电子设备及政策允许的矿产品、金属材料。

## （二）被评估单位概况

### 1. 企业基本情况

企业名称：湖南武陵源索道有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：湖南省张家界市武陵源区军地坪

法定代表人：文卫

注册资本：5000 万元

成立日期：1993-01-08

营业期限：1993-01-08 至 2057-03-31

统一社会信用代码：91430800616670053K

经营范围：索道客运。

### 2. 历史沿革

1992 年 9 月，湖南武陵源天子山索道公司与香港三湘有限公司共同签订合作经营合同，约定投资设立天子山索道运营项目公司。1993 年 1 月，公司设立时名称为湖南武陵源索道有限公司。各股东出资情况如下：

序号	股东（发起人）姓名	认缴金额（万美元）	持股比例（%）
1	湖南武陵源天子山索道公司	224	75
2	香港三湘有限公司	74.7	25
	合计	298.7	100

1995 年，经武陵源区人民政府审批同意，公司原股东将全部公司股权转让至新股东安达国际渡假乐园（张家界）有限公司，武陵源区人民政府与安达国际渡假乐园（张家界）有限公司签订《湖南武陵源天子山索道项目建设和经营权转让合同》，将项目建设权与有限经营权转让至安达国际渡假乐园（张家界）有限公司，运营期限延长至 60 年（1997 年-2057 年）。此次股权变更后的公司股东持股情况如下：

序号	股东（发起人）姓名	认缴金额（万美元）	持股比例（%）
1	安达国际渡假乐园（张家界）有限公司	298.7	100
	合计	298.7	100

1996 年 9 月 9 日，公司召开董事会形成决议：注册资本由 298.7 万美元增至 430 万美元。此次注册资本变更后的公司股东持股情况如下：

序号	股东（发起人）姓名	认缴金额（万美元）	持股比例（%）
1	安达国际渡假乐园（张家界）有限公司	430	100
	合计	430	100

2021 年 12 月 30 日，安达国际渡假乐园（张家界）有限公司（甲方）、张家界市武陵源旅游产业发展有限公司（乙方）、湖南武陵源索道有限公司（丙方）签订《股权转让协议》，于 2022 年 2 月 28 日签订《股权转让协议之补充协议》，甲方同意将持有的 100% 丙方股权转让给乙方。股权转让价款为 6.6 亿元，双方同意截至 2020 年 12 月 13 日，以 2020 年度审计报告记载数据为准，流动资产 3013.18 万元归甲方所有。

此次股权变更后的公司股东持股情况如下：

序号	股东（发起人）姓名	认缴金额（万元）	实缴金额（万元）	持股比例（%）
1	张家界市武陵源旅游产业发展有限公司	5,000.00	3,489.3064	100
	合计	5,000.00	3,489.3064	100

2025 年 5 月 28 日，张家界市武陵源旅游产业发展有限公司（甲方）与张家界武陵源区全域旅游文化有限公司（乙方）签订《湖南武陵源索道有限公司股权转让协议》，甲方将其持有的湖南武陵源索道有限公司

100% 股权以 0 对价转让给乙方。

此次股权变更后的公司股东持股情况如下：

序号	股东（发起人）姓名	认缴金额（万元）	实缴金额（万元）	持股比例（%）
1	张家界武陵源区全域旅游文化有限公司	5,000.00	3,489.3064	100
	合计	5,000.00	3,489.3064	100

截至评估基准日，湖南武陵源索道有限公司股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东（发起人）姓名	认缴金额（万元）	实缴金额（万元）	持股比例（%）
1	张家界武陵源区全域旅游文化有限公司	5,000.00	3,489.3064	100
	合计	5,000.00	3,489.3064	100

### 3. 资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2025 年 12 月 31 日，经审计的湖南武陵源索道有限公司资产总额 37,364.63 万元，负债 16,204.34 万元，净资产 21,160.29 万元；2025 年度营业收入 11,158.26 万元，净利润 3,932.60 万元。

湖南武陵源索道有限公司近年资产、财务状况如下表：

表1 资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日
总资产	10,012.72	14,413.33	31,541.95	37,364.63
负债	266.63	614.54	14,312.77	16,204.34
净资产	9,746.08	13,798.79	17,229.18	21,160.29
项目	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度
营业收入	2,991.17	11,148.93	10,854.53	11,158.26
利润总额	(439.70)	5,264.59	4,519.93	5,244.94
净利润	(439.70)	3,948.45	3,406.21	3,932.60
审计机构	湖南中辰华会计师事务所（普通合伙）	湖南中辰华会计师事务所（普通合伙）	中勤万信会计师事务所	中勤万信会计师事务所

### 4. 核心业务情况

核心业务主要为天子山索道运营。

### 5. 公司执行的主要会计政策

财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则-基本准则》（财

政部令 33 号，2014 年 7 月修订版）及《企业会计准则第 1 号-存货》等 41 项具体准则。

### （三）委托人与被评估单位之间的关系

本次资产评估的委托人为张家界旅游集团股份有限公司，被评估单位为湖南武陵源索道有限公司。委托人张家界旅游集团股份有限公司拟收购被评估单位湖南武陵源索道有限公司 51% 股权。

### （四）其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他报告使用人。

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

## 二、 评估目的

根据《张家界旅游集团股份有限公司会议纪要》（2026）12 号，张家界旅游集团股份有限公司拟收购湖南武陵源索道有限公司 51% 股权。

本次资产评估的目的是反映湖南武陵源索道有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

## 三、 评估对象和评估范围

评估对象是湖南武陵源索道有限公司股东全部权益。评估范围为湖南武陵源索道有限公司的全部资产及相关负债。截至评估基准日，经审计的账面资产总额为 37,364.63 万元，负债总额为 16,204.34 万元，净资产为 21,160.29 万元。其中，流动资产 32,467.32 万元，非流动资产 4,897.31 万元，流动负债 1,664.34 万元，非流动负债 14,540.00 万元。

上述资产与负债数据摘自经中勤万信会计师事务所审计的 2025 年 12 月 31 日的湖南武陵源索道有限公司资产负债表，评估是在企业经过

审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

### (一) 主要资产情况

截至评估基准日，湖南武陵源索道有限公司的资产总额 37,364.63 万元，主要资产包括流动资产、固定资产、无形资产和长期待摊费用。

其中：

#### 1. 流动资产

流动资产为货币资金、应收类款项、存货，流动性较好。

#### 2. 实物资产

纳入评估范围内的实物资产账面值 4,941.12 万元，占评估范围内总资产的 13.22%，主要为存货、房屋建（构）筑物、机器设备、车辆、电子设备。这些资产具有以下特点：

(1) 实物资产主要分布在张家界市武陵源区天子山索道景区及办公区域内。

(2) 存货为原材料，共 509 项，为维护索道运行备品备件，截至评估基准日，维护良好，可正常使用。

(3) 房屋建（构）筑物共有 62 项，其中房屋建筑物 14 项、构筑物 48 项。房屋建筑物为上站站房（含推倒前残值）、下站站房（含推倒前残值）、下站办公楼、上站游客中心及票房等，位于张家界市武陵源区天子山索道景区，建筑面积共 5,386.01 m<sup>2</sup>；构筑物为上站化粪池、临时停车场、观景台、下站水池、河道护堤、污水处理池、上站停车坪办公楼后公路等，截至评估基准日，维护良好，可正常使用。

(4) 机器设备主要为配电改造工程及设备、索道下站电梯及安装、索道设备（进口设备）、索道及线路（含安装及支架）、水平救护、支架

检修维护及车库安装检修平台、上下站安检设备各一套、支架托压索轮组（四组：2、4、5、8号）等设备，共 19 项，截至评估基准日，上述设备均可正常使用。

（5）车辆为奥得赛商务车、宇通汽车 27+1 座、庆铃 100P 标双钢瓦厢车（白色）、湘 G6U738 车、3 台 VIP 快捷通道观光车、23 座标准款观光车，正常保养，整体状况尚可，均可正常使用。

（6）电子设备主要为打印机、电脑及办公家具等，共 97 项，截至评估基准日，经济技术状态一般，均可正常使用。

### 3. 无形资产

#### （1）无形资产-土地使用权

土地使用权为天子山索道景区内 5 项宗地使用权，为被评估单位日常经营场所占地，均已取得了国有土地使用证，证载权利人均均为湖南武陵源索道有限公司，主要情况如下表所示。

表2 土地使用权情况表

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	面积(m <sup>2</sup> )
1	武国用(2006)字第 8 号	客运索道下站	武陵源索溪峪林场	2006/5/11	划拨	客运索道下站	2057/3/31	16,474.90
2	武国用(2006)字第 1 号	进站道路	索溪峪国营林场	2006/1/30	划拨	进站道路	2057/3/31	7,700.00
3	武国用(1996)字第 16 号	客运索道上站	天子山镇黄河村	2007/5/16	出让	旅游服务	2057/3/31	10,349.33
4	武国用(2007)字第 8 号	上站停车场用地	天子山镇天子山居委会	2007/4/16	划拨	停车场用地	2057/3/31	4,667.00
5	武国用(2007)字第 7 号	上站公路用地	天子山镇天子山居委会	2007/4/28	划拨	公路用地	2057/3/31	9,686.00

#### （2）无形资产-其他

无形资产-其他主要为 3 项办公软件用友财务软件、开票软件系统、用友软件、1 项商标及天子山索道经营权。

## (二) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日 2025 年 12 月 31 日，企业申报评估的范围内表外资产为 1 项商标、天子山索道经营权。具体情况如下：

### 1. 商标

序号	内容或名称	取得日期	法定/预计使用年限	专利号或注册号	类型/类别
1		2006/7/17	2020-04-28 至 2030-04-27	5481874	商标

### 2. 天子山索道经营权

张家界市武陵源区人民政府与安达国际度假乐园（张家界）有限公司于 1995 年 11 月 7 日签订《湖南武陵源天子山索道项目建设和经营权转让合同》，协议约定张家界市武陵源区人民政府将在建的武陵源天子山索道项目建设权及有限经营权转让给安达国际度假乐园（张家界）有限公司。经营期限为 60 年，即从 1997 年 4 月 1 日至 2057 年 3 月 31 日止，建设完成项目并投入营运后，以向张家界市武陵源区人民政府支付景区资源保护费和管理费的形式取得经营权，交付标准为：在安达国际度假乐园（张家界）有限公司取得经营权的 60 年内，前十年按每年 80 万元标准支付，以后每十年按 20% 比例递增。转让经营期满后，安达国际度假乐园（张家界）有限公司无偿将其索道及其附属工程全部交还给张家界市武陵源区人民政府。

张家界市武陵源区人民政府、安达国际度假乐园（张家界）有限公司、湖南武陵源索道有限公司于 2021 年 12 月 30 日签订《湖南武陵源天子山索道项目建设和经营权转让合同之承继协议》，经张家界市武陵源区人民政府同意并认可，归属于安达国际度假乐园（张家界）有限公司《湖南武陵源天子山索道项目建设和经营权转让合同》项下全部合同

义务由湖南武陵源索道有限公司履行，全部合同权利由湖南武陵源索道有限公司享有。

### **(三) 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中勤万信会计师事务所于 2025 年 12 月 31 日出具的标准无保留意见的《湖南武陵源索道有限公司专项审计报告》（勤信专字【2026】第 1010 号）审计结果。评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

## **四、 价值类型**

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

## **五、 评估基准日**

本项目资产评估的基准日是 2025 年 12 月 31 日。

此基准日是委托人在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

## **六、 评估依据**

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

### **(一) 经济行为依据**

《张家界旅游集团股份有限公司会议纪要》〔2026〕12 号。

## (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. 《中华人民共和国公司法》(2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订);
3. 《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
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);
7. 《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);
8. 《中华人民共和国增值税法》(2024 年 12 月 25 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过自 2026 年 1 月 1 日起施行);
9. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170 号);
10. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号);
11. 《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);
12. 《国有资产评估管理办法》(1991 年 11 月 16 日国务院令 91 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》（国务院令 第 732 号）修订）；

13. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发〔1992〕36号）；

14. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第 378 号令,2019 年修订)；

15. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令 第 12 号，2005 年 8 月 25 日）；

16. 《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)；

17. 《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)；

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

19. 《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）；

20. 《上市公司国有股权监督管理办法》（国务院国资委财政部证监会令 第 36 号）；

21. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

### **(三) 评估准则依据**

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43 号）；

2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；

3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36 号)；

4. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35 号)；

5. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；

6. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35 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——无形资产》（中评协[2017]37号）；
9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
12. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
13. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
14. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
16. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；
17. 其他与评估工作相关的准则等。

#### **(四) 资产权属依据**

1. 机动车行驶证；
2. 国有土地使用证；
3. 重要资产购置合同或凭证；
4. 其他参考资料。

#### **(五) 取价依据**

1. 国家外汇管理局公布的基准日人民币基准汇价；
2. 中国人民银行公布的基准日全国银行间同业拆借中心受权公布贷款市场报价利率（LPR）公告；
3. 委托人和其他相关当事人依法提供的未来收益预测资料；
4. 《中华人民共和国车辆购置税法》（中华人民共和国主席令第十

九号)；

5. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号)；

6. 中联资产评估集团山东有限公司价格信息资料库相关资料；

7. 重要业务合同、资料；

8. 其他参考资料。

#### (六) 其它参考资料

1. 中勤万信会计师事务所出具的《湖南武陵源索道有限公司专项审计报告》(勤信专字【2026】第 1010 号)；

2. 同花顺 iFinD 金融数据终端；

3. 《投资估价》([美]Damodaran 著, [加]林谦译, 清华大学出版社)；

4. 《价值评估: 公司价值的衡量与管理(第 3 版)》([美]Copeland, T.等著, 郝绍伦, 谢关平译, 电子工业出版社)；

5. 《资产评估常用数据与参数手册》(机械工业出版社 2011 版)；

6. 《企业会计准则-基本准则》(财政部令 33 号, 财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布, 2014 年 7 月修订版)及《企业会计准则第 1 号-存货》等 41 项具体准则；

7. 《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》(中评协[2019]39 号)；

8. 中国证券监督管理委员会、上海证券交易所、深圳证券交易所网站相关信息；

9. 其他参考资料。

## 七、 评估方法

### (一) 评估方法简介

依据《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）和《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）的规定，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、评估方法的适用条件、评估方法应用所依据数据的质量和数量等情况，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。

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。资产评估专业人员应当结合企业性质、资产规模、历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

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。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

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，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法

### (二) 评估方法选择

本次评估目的是张家界旅游集团股份有限公司拟收购湖南武陵源索道有限公司 51%股权。

资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

被评估单位具备持续经营的基础和条件，未来收益和风险能够预测

且可量化，因此本次评估可以选择收益法进行评估。

评估基准日前后，由于涉及同等规模企业的近期交易案例无法获取，市场上相同规模及业务结构的可比上市公司较少，本次评估未选择市场法进行评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法、收益法进行评估。

### (三) 资产基础法

资产基础法，是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，具体是指将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。

各类资产及负债的评估方法如下：

#### 1. 流动资产

##### (1) 货币资金

对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面值确定评估值。

##### (2) 应收账款类

对应收账款类的评估，评估人员在了解应收类账款的存在性、完整性。并在核实无误的基础上，依据历史资料和现场尽调获得的信息，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、经营管理现状等相关事项，判断应收类账款的可收回性。

分析应收类账款可回收性时，参考企业会计计算坏账准备的方法估计应收类账款的评估风险损失。即：

对于单项金额重大且有客观证据表明发生了减值的应收款项（包括应收账款和其他应收款），根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；对于单项金额非重大以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项（包括应收账款和其他应收款），可以采取组合

方式计提坏账准备。

以核实后的应收类账款账面金额减去评估风险损失后的金额确定应收类账款评估值。同时，坏账准备按评估有关规定评估为零。

### (3)预付账款

对预付账款的评估，评估人员在核实无误的基础上，依据历史资料 and 现场尽调获得的信息，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，判断欠款人是否有破产、撤销或不能按合同约定按时提供货物、服务等情况，在未发现上述异常的情况下，以核实后账面值作为评估值。

### (4)存货

存货为原材料，未计提跌价准备。存货的具体评估方法及过程如下：

#### 1)原材料

原材料主要为索道维修维护所需的离合器、接触器、抱索力传感器等。经现场调查了解，企业对原材料采用实际成本核算。在上述基础上对账面值进行分析，购入日期距评估基准日较近，周转正常，不存在积压和损坏等现象，本次评估对其抽查了购置合同、发票等资料，与其账面值进行比对分析差异不大，账面价值基本反映了原材料的现行市场价值，故对原材料以核实后的账面值确定评估值。

#### 2. 固定资产-房屋建（构）筑物

房屋建（构）筑物共有 62 项，其中房屋建筑物 14 项、构筑物 48 项。房屋建筑物为上站站房（含推倒前残值）、下站站房（含推倒前残值）、下站办公楼、上站游客中心及票房等，位于张家界市武陵源区天子山索道景区，建筑面积共 5,386.01 m<sup>2</sup>；构筑物为上站化粪池、临时停车场、观景台、下站水池、河道护堤、污水处理池、上站停车坪办公楼后公路等。主要为天子山索道运营使用建（构）筑物，本次纳入天子山

索道经营权进行评估。

### 3. 固定资产-设备类资产

(1) 机器设备主要为配电改造工程及设备、索道下站电梯及安装、索道设备(进口设备)、索道及线路(含安装及支架)、水平救护、支架检修维护及车库安装检修平台、上下站安检设备各一套、支架托压索轮组(四组: 2、4、5、8号)等设备, 截至评估基准日, 上述设备均可正常使用。

(2) 车辆为奥德赛商务车、宇通汽车 27+1 座、庆铃 100P 标双钢瓦厢车(白色)、湘 G6U738 车、3 台 VIP 快捷通道观光车、23 座标准款观光车, 正常保养, 整体状况尚可, 均可正常使用。

(3) 电子设备主要为打印机、电脑及办公家具等, 截至评估基准日, 经济技术状态一般, 均可正常使用。

主要为天子山索道运营使用相关设备, 本次纳入天子山索道经营权进行评估。

### 4. 无形资产-土地使用权

土地使用权为天子山索道景区内 5 项宗地使用权, 为被评估单位日常经营场所占地, 本次纳入天子山索道经营权进行评估。均已取得了国有土地使用证, 证载权利人均均为湖南武陵源索道有限公司, 主要情况如下表所示。

表3 土地使用权情况表

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	面积(m <sup>2</sup> )
1	武国用(2006)字第 8 号	客运索道下站	武陵源索溪峪林场	2006/5/11	划拨	客运索道下站	2057/3/31	16,474.90
2	武国用(2006)字第 1 号	进站道路	索溪峪国营林场	2006/1/30	划拨	进站道路	2057/3/31	7,700.00
3	武国用(1996)字第 16 号	客运索道上站	天子山镇黄河村	2007/5/16	出让	旅游服务	2057/3/31	10,349.33

4	武国用 (2007) 字 第 8 号	上站停车场 用地	天子山镇天 子山居委会	2007/4/16	划拨	停车场 用地	2057/3/31	4,667.00
5	武国用 (2007) 字 第 7 号	上站公路用 地	天子山镇天 子山居委会	2007/4/28	划拨	公路用 地	2057/3/31	9,686.00

## 5. 无形资产-其他无形资产

无形资产-其他主要为 3 项办公软件用友财务软件、开票软件系统、用友软件、1 项商标及天子山索道经营权。

(1) 对于 3 项办公软件用友财务软件、开票软件系统、用友软件、1 项商标，为天子山索道运营使用，本次评估将商标类无形资产价值含在天子山索道经营权中评估。

### (2) 对于天子山索道经营权

对无形资产特许经营权评估，其方法主要包括成本法、市场法和收益法。

成本法是把现行条件下重新形成或取得被评估资产在全新状况下所需承担的全部成本（包括机会成本）、费用等作为重置价值，然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置价值中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法。由于特许经营权的价值主要是通过资产的获利能力来体现，特许经营期限到期后，投资所形成的资产无偿移交给当地政府，因此，无形资产投入、产出存在比较明显的弱对应性，即很难通过投入的成本来反应资产的价值，因此不适宜采用成本法评估。

市场法是指利用市场上同类或类似资产的近期交易价格，经直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。由于目前国内外与评估对象相似的无形资产转让案例极少，信息不透明，缺乏可比性，因此也不适宜采用市场法评估；

收益法是通过估算被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。对特许经营权类无形资产而言，其之所以有价值，是因

为资产所有者能够通过特许经营带来收益。被评估单位申报的其他无形资产是企业经营收益形成的重要因素，未来年度收益和风险可预计并量化，适合采用收益法进行评估。

综上，根据本次评估目的、评估对象的具体情况和收集资料情况，选用收益法对无形资产进行评估。

### 1) 概述

本次评估对特许经营权按照收益途径、采用现金流折现方法(DCF)进行估算。

现金流折现方法(DCF)是通过将特许经营权资产未来预期的现金流折算为现值，估计资产价值的一种方法，即通过估算资产未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到资产价值。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

### 2) 基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及特许经营权的资产构成和经营业务特点，本次评估的基本思路是以企业经审计基础上的财务报表基础估算特许经营权资产价值，即按收益途径采用现金流折现方法(DCF)，估算资产的价值。

### 3) 评估模型

#### A、基本模型

本次评估的基本模型如下：

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

式中：

P: 资产组组合预计未来现金流量现值;

R<sub>i</sub>: 第 i 年预计资产未来现金流量;

P<sub>n</sub>: 经营期末考虑营运资金、固定资产和无形资产等相关资产的回收价值;

r: 折现率;

n: 详细预测期;

A: 期初营运资金。

### B、收益指标

资产组组合使用过程中产生的现金流量的计算公式如下:

$$R = \text{EBIT} + \text{折旧摊销} - \text{追加资本} \quad (2)$$

式中: EBIT 为息税前利润, 其计算公式如下:

$$\text{EBIT} = \text{营业收入} - \text{营业成本} - \text{税金及附加} - \text{营业费用} - \text{管理费用} - \text{研发费用} \quad (3)$$

$$\text{追加资本} = \text{资产更新投资} + \text{营运资金增加额} + \text{资产扩大投资} \quad (4)$$

### C、折现率

本次估值采用资本资产定价模型 (CAPM) 确定折现率 r:

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (5)$$

式中:

r<sub>f</sub>: 无风险报酬率;

r<sub>m</sub>: 市场预期报酬率;

ε: 评估对象的特性风险调整系数;

β<sub>e</sub>: 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times \left(1 + (1-t) \times \frac{D}{E}\right) \quad (6)$$

β<sub>u</sub>: 可比公司的无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_i}{(1 + (1-t) \frac{D_i}{E_i})} \quad (7)$$

$\beta_i$ : 可比公司股票（资产）的预期市场平均风险系数

$$\beta_i = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (8)$$

## 6. 长期待摊费用

长期待摊费用核算内容为景区公路（下站公路）大修、索道支架及基础检测项目、索道电气设备全面检查项目等。主要为维修维护天子山索道发生的费用。

本次纳入天子山索道经营权进行评估。

## 7. 负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

# (四) 收益法

## 1. 概述

根据《资产评估执业准则—企业价值》，企业价值评估中的收益法，也称现金流量折现法，是指对企业或者某一产生收益的单元预计未来现金流量及其风险进行预测，选择与之匹配的折现率，将未来的现金流量折现求和的评估方法。收益法的基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。收益法适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测且可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性。

## 2. 评估思路

根据本次尽职调查情况以及被评估单位的资产构成和主营业务特点，本次评估是以被评估单位的合并报表口径估算其权益资本价值，本次评估的基本评估思路是：

(1)对纳入报表范围的资产和主营业务，按照历史经营状况的变化趋势和业务类型预测预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

(2)将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）预测中未予考虑的诸如基准日存在的货币资金、应收（应付）股利等流动资产（负债），及呆滞或闲置设备、房产以及未计及损益的在建工程等非流动资产（负债），定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独预测其价值；

(3)将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流）估算中未予考虑的长期股权投资，单独测算其价值；

(4)将上述各项资产和负债价值加和，得出被评估单位的企业价值，经扣减基准日的付息债务价值后，得到被评估单位的权益资本（股东全部权益）价值。

在确定股东全部权益价值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也没有考虑股权流动性对评估结果的影响。

## 3. 评估模型

### (1)基本模型

本次评估的基本模型为：

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

式中：

E：被评估单位的股东全部权益（净资产）价值；

B：被评估单位的企业价值；

D: 被评估单位的付息债务价值;

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

式中:

P: 被评估单位的经营性资产价值;

I: 被评估单位基准日的长期投资价值;

C: 被评估单位基准日存在的溢余或非经营性资产(负债)的价值;

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

式中:

$R_i$ : 被评估单位未来第  $i$  年的预期收益(自由现金流量);

$r$ : 折现率;

$n$ : 被评估单位的未来经营期;

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

$C_1$ : 基准日流动类溢余或非经营性资产(负债)价值;

$C_2$ : 基准日非流动类溢余或非经营性资产(负债)价值。

## (2) 收益指标

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

$$R = \text{息税前利润} \times (1 - t) + \text{折旧摊销} - \text{追加资本} \quad (5)$$

根据被评估单位的经营历史以及未来市场发展等, 估算其未来经营期内的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现并加和, 测算得到企业的经营性资产价值。

## (3) 折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型(WACC)确定折现率  $r$

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (6)$$

式中:

$W_d$ : 被评估单位的债务比率;

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

$W_e$ : 被评估单位的权益比率;

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

$r_d$ : 所得税后的付息债务利率;

$r_e$ : 权益资本成本, 本次评估按资本资产定价模型(CAPM)确定权益资本成本  $r_e$ ;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (9)$$

式中:

$r_f$ : 无风险报酬率;

$r_m$ : 市场期望报酬率;

$\varepsilon$ : 被评估单位的特性风险调整系数;

$\beta_e$ : 被评估单位权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (10)$$

$\beta_u$ : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

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

$\beta_t$ : 可比公司股票(资产)的预期市场平均风险系数;

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (12)$$

式中:

$K$ : 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设  $K=1$ ;

$\beta_x$ : 可比公司股票(资产)的历史市场平均风险系数;

$D_i$ 、 $E_i$ : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

#### 4. 收益期限

根据张家界市武陵源区人民政府、安达国际度假乐园(张家界)有

限公司、湖南武陵源索道有限公司签订的《湖南武陵源天子山索道项目建设和经营权转让合同》、《湖南武陵源天子山索道项目建设和经营权转让合同之承继协议》，武陵源天子山索道的经营期限为 1997 年 4 月 1 日至 2057 年 3 月 31 日。截至评估基准日，企业没有延长经营期限的计划，因此本次评估假设被评估单位在 2057 年 3 月后停止经营，相应的收益期为 2026 年 1 月至 2057 年 3 月。

## 八、 评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

### (一) 评估准备阶段

#### 1. 项目洽谈及接受项目委托

了解拟承接业务涉及的被评估单位及评估对象的基本情况，明确评估目的、评估对象及评估范围、评估基准日；根据评估目的和交易背景等具体情况对专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签署资产评估委托合同。

#### 2. 确定评估方案编制工作计划

与委托人和项目相关各方中介充分沟通，进一步确定了资产评估基本事项和被评估单位资产、经营状况后，收集被评估单位所在行业的基本政策、法律法规以及行业的市场经营情况，在此基础上拟定初步工作方案，制定评估计划。

#### 3. 提交资料清单及访谈提纲

根据委估资产特点，提交针对性的尽职调查资料清单，及资产清单、盈利预测等样表，要求被评估单位进行评估准备工作。

#### 4. 辅导填表和评估资料准备工作

与被评估单位相关工作人员联系，辅导被评估单位按照资产评估的

要求准备评估所需资料及填报相关表格。

## (二) 现场评估阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下：

### 1. 初步了解整体情况

听取委托人及被评估单位有关人员介绍被评估单位总体情况和委估资产的历史及现状，了解被评估单位的历史沿革、财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

### 2. 审阅核对资料

对被评估单位提供的申报资料进行审核、鉴别，对委估资产的产权证明文件进行全面的收集和查验，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. 重点清查

根据申报资料，对主要资产和经营、办公场所进行了全面清查核实：对于其申报的往来款项，清查核实其对账单、询证函及各项业务合同，确认其真实存在并分析其风险；对其申报的实物资产进行了现场勘查，其中存货、电子设备以抽查的形式进行盘点，房屋建筑物、机器设备全面盘点勘查。同时，对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料；对专用设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料；对通用设备，通过市场调研和线上查询，收集价格资料；对租赁的办公场所，审阅其办公场所的租赁合同等。

### 4. 尽职调查访谈

通过尽职调查及高管访谈，了解企业产品的行业内的地位、市场份额，了解企业成本费用情况，分析企业未来发展趋势。针对企业申报的盈利预测数据，与企业管理人员进行座谈，就未来发展趋势尽量达成一致，进而通过查询同行业、同领域企业的主营业务、产品效果、毛利情

况、市场分销渠道等方式进行核查验证。

#### 5. 确定评估途径及方法

根据委估资产的实际状况和特点，确定资产评估的具体模型及方法。

#### 6. 进行评定估算

根据达成一致的认识，确定评估模型并进行评估结果的计算，起草相关文字说明。

### (三) 评估汇总阶段

对各类资产及负债评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

### (四) 提交报告阶段

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

## 九、 评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

### (一) 一般假设

#### 1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

#### 2. 公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

### 3. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。对于企业的各类经营性资产而言，能够按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用。

## (二) 特殊假设

1. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；
2. 企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；
3. 企业未来的经营管理团队尽职，并继续保持现有的经营管理模式；
4. 评估只基于基准日现有的经营能力。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大，也不考虑后续可能会发生的生产经营变化；
5. 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；
6. 本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；
7. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；
8. 本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响；
9. 假设在未来的经营期内，被评估单位的各项期间费用将依照基准

日的经营计划和业务需要持续发生；

10. 假设预测期内无其他人为不可抗拒因素及不可预见因素，造成对被评估企业重大不利影响；

11. 评估时不考虑存款产生的利息收入，也不考虑汇兑损益等不确定性损益；

12. 本次评估以被评估单位至评估基准日不存在未公开披露且未在账面反映的事项导致承担的赔偿责任为假设前提；

13. 企业的收入与回款随项目进度分期实现，现金流具有均匀发生、周期性的特点，采用期中折现可更真实地反映各期经济利益的实现时点，根据企业的实际经营情况，假设被评估单位于每年期中获得现金流；

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、 评估结论

基于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，根据有关法律法规和资产评估准则，经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用资产基础法、收益法，对湖南武陵源索道有限公司股东全部权益在评估基准日2025年12月31日的价值进行了评估。

### （一） 资产基础法评估结论

采用资产基础法，得出被评估单位在评估基准日 2025 年 12 月 31 日的评估结论如下：

总资产账面值 37,364.63 万元，评估值 83,975.76 万元，评估增值 46,611.13 万元，增值率 124.75%。

负债账面值 16,204.34 万元，评估值 16,204.34 万元，评估无增减值。

净资产账面值 21,160.29 万元，评估值 67,771.42 万元，评估增值 46,611.13 万元，增值率 220.28%。详见下表。

表4 资产评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 12 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
1 流动资产	32,467.32	32,467.32	-	-
2 非流动资产	4,897.31	51,508.44	46,611.13	951.77
3 其中：长期股权投资	-	-	-	-
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	4,434.97	-	-4,434.97	-100.00
6 在建工程	-	-	-	-
7 无形资产	257.75	51,508.44	51,250.69	19,883.88
7-1 其中：土地使用权	254.58	-	-254.58	-100.00
8 长期待摊费用	204.59	-	-204.59	-100.00
9 资产总计	37,364.63	83,975.76	46,611.13	124.75
10 流动负债	1,664.34	1,664.34	-	-
11 非流动负债	14,540.00	14,540.00	-	-
12 负债总计	16,204.34	16,204.34	-	-
13 净资产（所有者权益）	21,160.29	67,771.42	46,611.13	220.28

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

## （二）收益法评估结论

采用收益法，得出被评估单位在评估基准日的评估结论如下：股东全部权益账面值 21,160.29 万元，评估值 69,548.56 万元，评估增值 48,388.27 万元，增值率 228.67%。

## （三）评估结果的差异分析

本次评估采用收益法测算出的净资产（股东全部权益）价值 69,548.56 万元，比资产基础法测算出的净资产（股东全部权益）价值 67,771.42 万元，高 1,777.14 万元，高 2.62%。两种评估方法差异的原因主要是：

1. 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；

2.收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

#### **(四) 评估结果的选取**

收益法评估主要是从企业未来经营活动所产生的净现金流角度反映企业价值，是从企业的未来获利能力角度考虑。首先，被评估单位持续经营状况良好，所属的旅游服务行业毛利水平和净利润水平均稳定，未来收益与风险可合理预测并量化。其次，基于企业当前的财务指标、行业地位和业务规模分析，其核心竞争力在于特许经营权价值，属于稀缺资源。因此收益法能够更全面反映企业整体价值。

资产基础法从资产重置角度反映了资产的公平市场价值，但难以充分体现企业所拥有的特许经营权等关键无形资源的实际价值。综合考虑企业整体盈利能力和稀缺性资源贡献，收益法的评估结果更为全面、可靠。因此，本次评估最终采用收益法的结论作为评估结果。

通过以上分析，由此得到湖南武陵源索道有限公司股东全部权益在基准日时点的价值为 69,548.56 万元。

### **十一、 特别事项说明**

#### **(一) 引用其他机构出具报告结论的情况**

本次评估，资产与负债数据摘自经中勤万信会计师事务所出具的《湖南武陵源索道有限公司专项审计报告》（勤信专字【2026】第 1010 号），评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

除上述外，本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

## (二) 权属资料不全或权属瑕疵事项

截至评估基准日，申报评估范围的房屋建筑物有以下资产未取得房屋所有权证。对于上述房屋，被评估单位已出具证明承诺，承诺上述房屋均为被评估单位建造和使用，产权无异议。如因房屋产权引起的纠纷，被评估单位承担全部责任。对于该部分资产，其面积是企业根据现场测量情况进行申报的，对企业申报面积，评估人员进行了核实后以企业申报面积进行评估，如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。详见下表：

表5 未办证房屋建筑物明细表

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	后勤部工具间	砖混	2012/06/05	17.48	暂未办理产权证
2	下站附属房(食堂)	砖混	2012/08/13	115.44	暂未办理产权证
3	下站花园处厕所及医务室(原WLYFW053-, 19年7月完成重装饰)	钢混	2019/07/30	176.04	暂未办理产权证
4	索道上站调度休息室	钢混	2024/12/31	20.40	暂未办理产权证

## (三) 评估程序受限或评估资料不完整的情形

截至评估基准日，本次未发现评估程序受限或评估资料不完整的情形。

## (四) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

截至评估基准日，本次评估未发现企业存在法律、经济等未决事项。

## (五) 抵押、担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1.张家界武陵源区全域旅游文化有限公司(出质人/债务人、被评估单位母公司)与长沙银行股份有限公司张家界分行(质权人/债权人)于2025年7月23日签订《长沙银行最高额股权质押合同》

(DB32200120250707132)，张家界武陵源区全域旅游文化有限公司将其持有的湖南武陵源索道有限公司 100%股权出质给长沙银行股份有限公司张家界分行，质押担保最高额债权确定期间为 2025 年 5 月 28 日起至 2032 年 5 月 28 日，质押担保最高债权额为 863763300 元。

2.湖南武陵源索道有限公司（出质人）与长沙银行股份有限公司张家界分行（质权人/债权人）、张家界武陵源区全域旅游文化有限公司（债务人）于 2025 年 7 月 23 日签订《长沙银行最高额质押合同》（DB32200120250710132301），湖南武陵源索道有限公司将其持有的天子山索道经营权出质给长沙银行股份有限公司张家界分行，质押担保最高额债权确定期间为 2025 年 5 月 28 日起至 2032 年 5 月 28 日，质押担保最高债权额为 485630000 元。

3.湖南武陵源索道有限公司（借款人）与中国工商银行股份有限公司张家界武陵源支行（贷款人）于 2024 年 1 月 16 日签订《特定资产收费权支持借款合同》（0190900106-2024 年武陵（贷款）字 00015 号），借款人在本合同项下用以办理特定资产收费权支持融资的资产为已建成并投入运营的下列资产（下称融资资产）：天子索道门票收费权，借款金额为 8000 万元，借款期限为 8 年。

湖南武陵源索道有限公司（乙方、出质人）与中国工商银行股份有限公司张家界武陵源支行（甲方、质权人）于 2024 年 1 月 16 日签订了《应收账款质押登记协议》（0190900106-2022 武陵（质登）字 00041-1 号），由甲方通过中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统办理上述合同项下应收账款质押登记，且乙方对甲方在动产融资统一登记公示系统中的登记内容已确认无误；在甲乙双方协商同意增加新的应收账款出质时，甲方仍依据本协议办理应收账款质押登记。截至目前，该合同项下无应收账款质押。

4.湖南武陵源索道有限公司（保证人）与平安国际融资租赁有限公

司(受益人)于2023年6月8日签订了《保证合同》(2023PAZL0101246-BZ-01),鉴于:平安国际融资租赁有限公司(受益人)与张家界市武陵源区交通发展有限公司(承租人)签订编号为2023PAZL0101246-ZL-01的《售后回租赁合同》及相关协议,保证人完全知晓、理解和认可主合同内容。保证人愿意向受益人提供保证,以担保承租人履行其在主合同项下偿付租金及其他款项的义务。担保范围:为承租人依据主合同应向受益人支付的所有应付款项,包括但不限于租金、利息、服务费、违约金、损害赔偿金、租赁物留购价款及其他应付款项;保证方式:不可撤销的连带责任保证;保证期间:本合同项下的保证期间为自本合同签署之日起至主合同项下主债务履行期届满之日起两年。

截至报告出具日,该担保已解除。

本次未考虑上述事项对评估结果的影响,除上述事项之外,本次评估未发现其他抵押、担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项。

#### (六) 重大期后事项

张家界武陵源风景名胜区和国家森林公园管理局与张家界百龙天梯旅游发展有限公司(以下简称“百龙天梯”)、湖南武陵源索道有限公司(以下简称“天子山索道”)、张家界市杨家界索道有限公司(以下简称“杨家界索道”)、张家界黄石寨客运索道有限公司(以下简称“黄石寨索道”)4家公司于2023年12月1日签订《张家界武陵源景区(张家界国家森林公园)“一票制”联营合作协议》,将联营票、各景区门票产生的联营收入统一纳入共管账户,联营收入按比例扣除增值税后进行分配,天子山索道的分配比例为19%,该部分收入增值税在共管账户所在公司缴纳。协议约定合作期限自2023年12月21日至2025年12月20日。该协议已于2026年6月5日已续签,协议约定合作期限自2025年12月21日至2026年12月20日,天子山索道的分配比例

为仍为 19%，本次采取 19%进行测算。提请报告使用者关注。

除上述事项之外，截至评估基准日，本次未发现重大期后事项。

### **(七) 本次评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形**

无。

### **(八) 其他需要说明的事项**

1. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2. 评估过程中，在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

3. 评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

4. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

5. 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

6. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1)当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应

调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

7. 本次评估结论建立在评估对象产权持有者及管理层对企业未来发展趋势的准确判断相关规划落实，企业持续运营的基础上，如企业未来实际经营状况与经营规划发生偏差，且被评估单位及时任管理层未采取相应有效措施弥补偏差，则评估结论将会发生重大变化。提请报告使用者关注。

8. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的资产评估明细表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

9. 本次评估，评估师未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

10. 张家界武陵源风景名胜区和国家森林公园管理局与张家界百龙天梯旅游发展有限公司（以下简称“百龙天梯”）、湖南武陵源索道有限公司（以下简称“天子山索道”）、张家界市杨家界索道有限公司（以下简称“杨家界索道”）、张家界黄石寨客运索道有限公司（以下简称“黄石寨索道”）4 家公司于 2023 年 12 月 1 日签订《张家界武陵源景区（张家界国家森林公园）“一票制”联营合作协议》，将联营票、各景区门票产生的联营收入统一纳入共管账户，联营收入按比例扣除增值税后进行分配，天子山索道的分配比例为 19%，该部分收入增值税在共管账户所在公司缴纳。协议约定合作期限自 2023 年 12 月 21 日至 2025 年 12 月 20 日。该协议已于 2026 年 6 月 5 日已续签，协议约定合作期限自 2025 年 12 月 21 日至 2026 年 12 月 20 日，天子山索道的分配

比例为仍为 19%，本次采取 19%进行测算，天子山索道自身缴纳增值税部分收入小于 500 万元，适用于简易计税，增值税税率为 3%，本次评估中，增值税计算方式与历史期保持一致。提请报告使用者关注。

11. 湖南武陵源索道有限公司注册资本为 5000 万人民币，截至评估基准日，实缴资本 34,893,064.00 元，未实缴到位。本次未考虑其对评估结果的影响，提请报告使用者关注。

## 十二、 评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映被评估单位在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、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格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

(二) 本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(三) 本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用。

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

(五) 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。

(六) 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。

(七) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。


(八) 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。

(九) 评估结论的使用有效期：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，自评估基准日 2025 年 12 月 31 日起计算，至 2026 年 12 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

### 十三、 评估报告日

评估报告日为二〇二六年六月七日。

(此页无正文)

法定代表人(签字): 

资产评估师:



资产评估师:



中联资产评估集团山东有限公司

二〇二六年六月七日



## 附 件

1. 经济行为文件（复印件）；
2. 中勤万信会计师事务所出具的《湖南武陵源索道有限公司专项审计报告》（勤信专字【2026】第 1010 号）；
3. 委托人和被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
4. 被评估单位涉及的主要权属证明资料（复印件）；
5. 委托人及被评估单位承诺函；
6. 签字资产评估师承诺函；
7. 中联资产评估集团山东有限公司资产评估资格证书（复印件）；
8. 中联资产评估集团山东有限公司企业法人营业执照（复印件）；
9. 签字资产评估师资格证书（复印件）；
10. 资产评估委托合同（复印件）；