

本报告依据中国资产评估准则编制

成都新天府文化旅游发展股份有限公司拟现金收购股
权所涉及的理县毕棚沟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

中联评报字[2026]第 2850 号

中联资产评估集团有限公司

二〇二六年七月二十八日



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	6
二、评估目的	16
三、评估对象和评估范围	17
四、价值类型	19
五、评估基准日	19
六、评估依据	19
七、评估方法	24
八、评估程序实施过程 and 情况	36
九、评估假设	39
十、评估结论	41
十一、特别事项说明	45
十二、评估报告使用限制说明	50
十三、评估报告日	51
附件	53



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其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，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。

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。



成都新天府文化旅游发展股份有限公司拟现金收购股 权所涉及的理县毕棚沟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

中联评报字[2026]第 2850 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受成都新天府文化旅游发展股份有限公司的委托，就成都新天府文化旅游发展股份有限公司拟收购理县毕棚沟旅游开发有限公司部分股权之经济行为，对所涉及的理县毕棚沟旅游开发有限公司股东全部权益价值在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为理县毕棚沟旅游开发有限公司股东全部权益价值，评估范围是理县毕棚沟旅游开发有限公司全部资产及负债，包括流动资产和非流动资产及相应负债。

评估基准日为 2026 年 3 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、收益法对理县毕棚沟旅游开发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。

基于被评估单位管理层对未来发展趋势的判断及经营规划、外部经济环境不发生重大变化的前提下，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，得出理县毕棚沟旅游开发有限公司股



东全部权益价值在评估基准日 2026 年 3 月 31 日的评估结论如下:

股东全部权益账面值 14,514.13 万元, 评估值 54,730.00 万元, 评估增值 40,215.87 万元, 增值率 277.08%。

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。

1. 被评估单位的观光车队房屋建筑物设施及停车场部分占用的土地使用权未取得产权证, 且用地批准即将到期, 未来有被无偿收回的风险, 本次对该部分房屋建筑物按账面值列示。该部分房屋建筑物总账面值为 3,775,280.34 元, 占最终评估结论的 0.69%, 对评估结论不会产生重大影响, 请报告使用人予以关注。该部分房屋建筑物的明细如下表:

序号	名称	账面值	
		原值	净值
1	观光车队沿河挡墙工程	495,640.00	379,352.13
2	新停车场室外检修车棚	68,326.00	52,295.24
3	新停车场室内检修车间	199,009.00	152,317.19
4	新停车场库房	360,339.00	275,795.68
5	新建车队检修台房子及停车场混凝土地坪工程	457,477.40	350,143.31
6	观光车队办公楼、住宿楼	3,087,122.42	2,362,816.75
7	观光车队接待室	264,653.46	202,560.04

2. 本次评估范围的在建工程为在建工程-土建, 为新建观光车队设施的装修改造费用。由于新建观光车队设施占用的土地使用权尚未取得, 且用地批准即将到期, 新建观光车队设施未来可能被无偿收回, 本次对新建观光车队设施的装修改造费用按账面值进行列示。该在建工程账面值为 280,690.10 元, 占最终评估结论的 0.05%, 对评估结论不会产生重大影响, 请报告使用人予以关注。

3. 上述权属瑕疵事项在收益法中的考虑:

对于固定资产中未办理产权证的房屋建筑构筑物以及在建工程中的建构筑物, 本次收益法评估按其账面原始成本考虑折旧, 按其重置成本考虑后续资产更新支出, 未考虑产权瑕疵对评估结论的影响。请报告



使用人予以关注。

对于观光车队房屋建构筑物占用的土地使用权，根据评估人员现场了解，被评估单位正积极向当地政府申请办理该项土地使用权受让事宜。据被评估单位介绍，办理该土地使用权证不存在实质性障碍。根据阿坝藏族羌族自治州人民政府于 2024 年 12 月 18 日出具的《阿坝州人民政府关于理县 2024 年第 2 批次农用地转用的批复》（阿府函(2024)118 号），同意将观光车队占用的 1.4927 公顷农用地转建设用地。基于此，本次收益法评估时，预测期参照与之邻近的土地基准地价考虑了该项土地使用权的取得成本作为资本性支出，并根据企业会计政策考虑了摊销。本次评估未考虑被评估单位未来不能顺利取得该土地使用权以及可能面临的行政处罚等对评估结论的影响，请报告使用人予以关注。

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 2026 年 3 月 31 日至 2027 年 3 月 30 日使用有效。

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。



成都新天府文化旅游发展股份有限公司拟现金收购股 权所涉及的理县毕棚沟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

中联评报字[2026]第 2850 号

成都新天府文化旅游发展股份有限公司：

中联资产评估集团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，就成都新天府文化旅游发展股份有限公司拟收购理县毕棚沟旅游开发有限公司部分股权之经济行为，对所涉及的理县毕棚沟旅游开发有限公司股东全部权益价值在评估基准日 2026 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、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成都新天府文化旅游发展股份有限公司，被评估单位为理县毕棚沟旅游开发有限公司。

(一) 委托人概况

企业名称：成都新天府文化旅游发展股份有限公司（以下简称“天府文旅”）

企业类型：其他股份有限公司(上市)

注册地址：中国（四川）自由贸易试验区成都高新区万象南路 399



号 1 栋 9 层 901 号

法定代表人：王薇

注册资本：128,922.3949 万元人民币

成立日期：1988-03-31

营业期限：无固定期限

统一社会信用代码：913300002434900169

经营范围：一般项目：体育赛事策划；以自有资金从事投资活动；市场营销策划；旅游开发项目策划咨询；游览景区管理；休闲观光活动；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；文化场馆管理服务；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；数字文化创意内容应用服务；组织文化艺术交流活动；数字创意产品展览展示服务；会议及展览服务；体验式拓展活动及策划；露营地服务；组织体育表演活动；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；非居住房地产租赁；户外用品销售；非公路休闲车及零配件销售；体育用品设备出租；体育用品及器材批发；国内贸易代理；体育用品及器材零售；服装服饰零售；租赁服务（不含许可类租赁服务）；互联网销售（除销售需要许可的商品）；数字内容制作服务（不含出版发行）；专业设计服务；网络技术服务；网络设备销售；版权代理；软件开发；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；知识产权服务（专利代理服务除外）；广告发布；广告设计、代理；物业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：旅游业务；住宿服务；互联网信息服务；网络文化经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

（二）被评估单位概况



1. 企业基本情况

企业名称: 理县毕棚沟旅游开发有限公司(以下简称“毕棚沟公司”)

企业类型: 有限责任公司(自然人投资或控股)

注册地址: 理县朴头乡庄房村

法定代表人: 郑敬凯

注册资本: 12,380.26 万元人民币

成立日期: 1998-08-28

营业期限: 至 2048-08-27

统一社会信用代码: 91513222733417284H

经营范围: 许可项目: 道路旅客运输经营; 自来水生产与供应; 现制现售饮用水; 食品销售; 食品生产; 餐饮服务; 高危险性体育运动(游泳); 高危险性体育运动(攀岩); 酒吧服务(不含演艺娱乐活动); 洗浴服务; 升放无人驾驶气球、系留气球; 通用航空服务; 歌舞娱乐活动; 高危险性体育运动(滑雪); 住宿服务; 饮料生产。(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, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目: 露营地服务; 日用百货销售; 酒店管理; 摄像及视频制作服务; 名胜风景区管理; 客运索道经营; 保健食品(预包装)销售; 诊所服务; 会议及展览服务(出国办展须经相关部门批准); 工艺美术品及礼仪用品销售(象牙及其制品除外); 第二类医疗器械销售; 公园、景区小型设施娱乐活动; 停车场服务; 体育用品设备出租; 体育场地设施经营(不含高危险性体育运动); 租赁服务(不含许可类租赁服务); 数字内容制作服务(不含出版发行); 幻灯及投影设备制造; 幻灯及投影设备销售; 休闲观光活动; 棋牌室服务; 养生保健服务(非医疗); 文化场馆管理服务; 蔬菜种植; 谷物种植; 薯类种植; 牲畜销售; 食用菌种植; 生态保护区管理服务; 生态恢复及



生态保护服务；娱乐船和运动船制造；电动汽车充电基础设施运营；旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务；健身休闲活动（不含高尔夫球运动）。
（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2. 历史沿革及股东结构

毕棚沟公司于 1998 年由成都中国旅行社股份有限公司和理县旅游开发总公司共同发起设立，设立时注册资本 100.00 万元，其中成都中国旅行社股份有限公司出资 70.00 万元，持股比例 70%；理县旅游开发总公司出资 30.00 万元，持股比例 30%。

1999 年 4 月，毕棚沟公司因试营业期间亏损，向工商管理机构申请注册资金由 100 万元变更为 85.90 万元。本次工商变更登记后，成都中国旅行社股份有限公司出资 60.13 万元，持股比例 70%；理县米亚罗旅游开发总公司^{注 1}出资 25.77 万元，持股比例 30%。

2001 年 10 月，毕棚沟公司作出股东会决议，决议同意公司注册资本由 85.90 万元变更为 885.90 万元，同意成都中国旅行社股份有限公司对毕棚沟公司的债权人民币 560 万元、股东理县米亚罗旅游开发总公司对毕棚沟公司的债权人民币 240 万元转为对毕棚沟公司的投资。此次变更完成后，各股东持股比例不变。

2006 年 2 月，《理县米亚罗桃坪景区管理局关于请求变更毕棚沟公司理县方股东的请示》（理景发〔2006〕4 号），为了加快理县风景区发展，根据县委、县政府的决定，于 2003 年 1 月成立了理县米亚罗桃坪景区管理局，下设八处一室，原理县毕棚沟管理局也合并为理县米亚罗桃坪景区管理局。根据 2006 年 1 月 23 日，理县人民政府出具的《关于同意变更毕棚沟公司理县方股东的批复》（理府函〔2006〕2 号），县人民政府同意毕棚沟公司理县方股东代表由毕棚沟管理局^{注 2}变更为理县米亚罗桃坪景区管理局。本次变更后，成都中国旅行社股份有限公



司持股比例 70%，理县米亚罗桃坪景区管理局持股 30%。

2006 年 10 月 18 日，目标公司作出股东会决议：1.一致同意冠忠（重庆）旅游开发有限公司现金出资 3513.7 万元人民币认购该公司的股份。冠忠（重庆）旅游开发有限公司认购该公司股份后，公司注册资本和实收资本总额为 6889.6 万元，其中：冠忠（重庆）旅游开发有限公司现金出资 3513.7 万元人民币，持有合资公司 51%的股份；成都中国旅行社股份有限公司以净资产实物出资 2363.13 万元人民币，持有合资公司 34.3%的股份；理县米亚罗桃坪景区管理局以净资产实物出资 1012.77 万元，持有合资公司 14.7%的股份。2006 年 10 月 18 日，全体股东签署了新的《理县毕棚沟旅游开发有限公司章程》。

2011 年 10 月，股东之一“理县米亚罗桃坪景区管理局”更名“理县旅游局景区管理处”。

2015 年 5 月 28 日，目标公司股东会作出决议：同意目标公司注册资本变更为 20,134.07 万元人民币。各股东同比例增资。

2016 年 3 月 26 日，目标公司股东会作出决议：同意目标公司注册资本变更为 20,751.55 万元。各股东同比例增资。

2016 年 11 月 21 日，目标公司股东会作出决议：同意目标公司注册资本变更为 21,206.06 万元。各股东同比例增资。

2017 年 12 月，目标公司股东会作出决议：同意目标公司注册资本变更为 21,380.26 万元。本次出资方式全部为货币，各股东同比例增资。

根据《理县财政局关于理县旅游景区管理处机构改革撤销后毕棚沟股权事项的函》（理财函[2026]19 号）“原理县旅游景区管理处受县人民政府委托，持有理县毕棚沟旅游开发有限公司 14.7%股权，该部分股权系代政府履行持股职责。根据县委、县人民政府要求，随着理县旅游景区管理处撤销及职能划转，此项代持股权同步由理县兴理国有资本投



资运营有限责任公司代持”。2026年1月6日，毕棚沟公司召开了股东会决议：1.同意接收理县兴理国有资本投资运营有限责任公司为新股东；2.同意理县旅游景区管理处持有的理县毕棚沟旅游开发有限公司14.70%(3142.90万元)的股权，按相关要求划转给理县兴理国有资本投资运营有限责任公司。

2026年1月16日，目标公司股东会作出决议：同意目标公司注册资本由21,380.26万元减少至12,380.26万元。各股东同比例减资，本次减资系存续分立减资9,000.00万元。毕棚沟公司就该事项于2026年3月办理了工商变更登记。

截至评估基准日，股东名称、出资额和出资比例如下：

出资额和出资比例

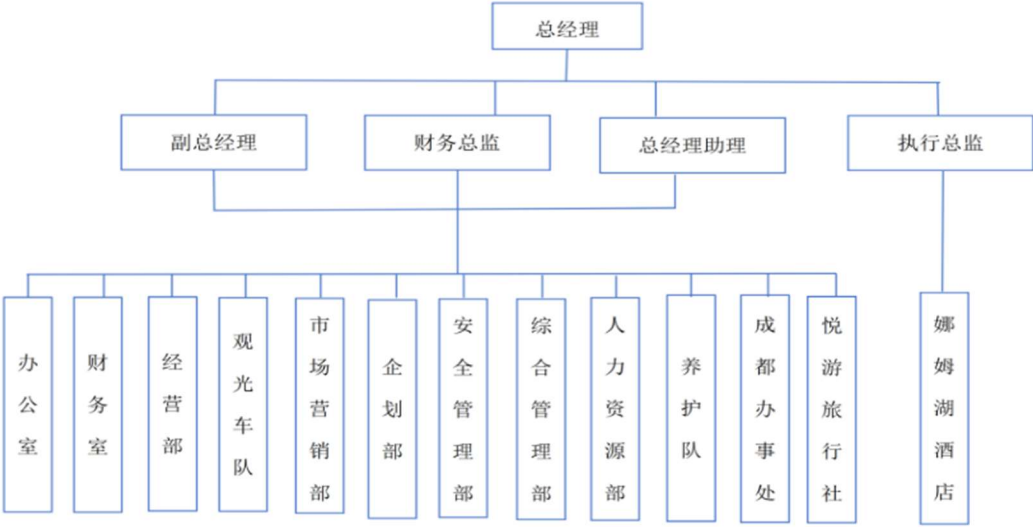
股东名称	认缴出资额（万元）	认缴持股比例（%）	实缴出资额（万元）	实缴持股比例（%）	出资方式
冠忠(重庆)旅游开发有限公司	6,313.93	51.00	6,313.93	51.00	货币
成都西部旅游投资控股(集团)股份有限	4,246.43	34.30	4,246.43	34.30	货币
理县兴理国有资本投资运营有限责任公司	1,819.90	14.70	1,819.90	14.70	货币
合 计	12,380.26	100.00	12,380.26	100.00	

注1：理县米亚罗旅游开发总公司所持股权系理县旅游开发总公司原持有毕棚沟公司股权，企业无法提供相关股东信息变更资料，工商信息亦无法查询到相关信息，根据企业介绍，理县米亚罗旅游开发总公司、理县旅游开发总公司均系代理县政府履行持股职责。

注2：毕棚沟管理局取代理县米亚罗旅游开发总公司代理县政府持有毕棚沟公司股权。

3. 组织架构





4. 资产、财务及经营状况

(1)合并报表财务状况

截至评估基准日 2026 年 3 月 31 日，合并报表资产总额 26,368.09 万元，负债 11,930.79 万元，净资产 14,437.30 万元，归母净资产 14,437.30 万元；2026 年 1-3 月合并报表营业收入 6,290.72 万元，净利润-2,015.55 万元，归母净利润-2,015.55 万元。

(2)母公司报表财务状况

截至评估基准日 2026 年 3 月 31 日，母公司报表资产总额 26,442.08 万元，负债 11,927.95 万元，净资产 14,514.13 万元；2026 年 1-3 月母公司报表营业收入 6,230.32 万元，净利润-1,939.01 万元。

近年资产、财务状况如下表：

合并报表资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2026 年 3 月 31 日
总资产	45,838.69	46,860.32	52,258.80	26,368.09
负债	18,661.24	18,431.63	22,572.29	11,930.79
净资产	27,177.45	28,428.69	29,686.52	14,437.30
归母净资产	27,177.45	28,428.69	29,686.52	14,437.30
项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月



营业收入	18,094.25	18,827.12	21,238.42	6,290.72
利润总额	4,038.47	4,057.53	5,443.09	-2,371.19
净利润	3,801.52	3,470.46	4,635.42	-2,015.55
归母净利润	3,801.52	3,470.46	4,635.42	-2,015.55
经营活动产生的现金流量净额	未披露	未披露	8,531.38	1,221.10
投资活动产生的现金流量净额	未披露	未披露	-7,276.02	-3,401.11
筹资活动产生的现金流量净额	未披露	未披露	-91.78	-1,065.73
审计机构	重庆万隆方正会计师事务所有限责任公司	重庆万隆方正会计师事务所有限责任公司	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所

母公司报表资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2026 年 3 月 31 日
总资产	46,213.37	47,956.16	52,261.79	26,442.08
负债	18,724.61	19,359.92	22,574.99	11,927.95
净资产	27,488.76	28,596.25	29,686.81	14,514.13
项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
营业收入	18,094.17	18,635.39	20,954.79	6,230.32
利润总额	4,072.26	3,913.77	5,250.08	-2,269.09
净利润	3,835.31	3,326.70	4,455.77	-1,939.01
经营活动产生的现金流量净额	8,723.02	8,179.28	8,711.58	681.11
投资活动产生的现金流量净额	-3,948.48	-5,318.24	-7,276.02	-3,401.11
筹资活动产生的现金流量净额	-2,088.04	-2,502.35	-91.78	-1,065.73
审计机构	重庆万隆方正会计师事务所有限责任公司	重庆万隆方正会计师事务所有限责任公司	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所

5. 核心业务情况

（1）景区概况

被评估单位经营的毕棚沟风景区，位于四川省阿坝藏族羌族自治州理县朴头乡梭罗沟境内，四姑娘山北，是大熊猫栖息地和米亚罗的核心区域，被称为“川西小瑞士”。

毕棚沟海拔在 2015—5922 米之间，面积 613.8 平方千米。沟内自然



景观原始古朴，涵盖冰川、雪峰、海子、原始森林、溪流、飞瀑、高山草甸、红叶、花海、彩林等自然风光，有龙王海、红石滩、磐羊湖、卓玛湖、白龙瀑布、上海子、月亮湾、燕子岩窝等景点。

2013年1月，毕棚沟被评为国家AAAA级旅游景区；毕棚沟是国家级生态旅游示范区，四川省级生态旅游示范区。

（2）主营业务概况

毕棚沟公司在毕棚沟景区内开展经营性旅游配套服务业务，其核心主营业务包括以下三大板块：

①景区交通服务

为游客提供景区内部交通运营服务，具体包括：

观光大巴车：承担游客从景区入口（游客服务中心）至核心景点（上海子接待中心）的往返运输，全程约26公里，途经龙王海、娜姆湖等站点，是游客进入景区的主要交通方式。

电瓶车：在上海子接待中心以上区域运营，分为两段（上海子↔磐羊湖、磐羊湖↔燕子岩窝），供游客自愿选择乘坐或徒步游览。

②酒店餐饮服务

在景区内经营酒店及配套餐饮设施，为游客提供住宿、休息及餐饮服务，满足游客在高山生态景区内的过夜及就餐需求。

③冬季娱雪及其他娱乐项目

依托毕棚沟的冰雪资源，开展冬季滑雪、滑冰、娱雪等冰雪旅游活动，是川内知名的冰雪旅游目的地项目之一。其他娱乐项目主要包括夏季滑草、漂流等。

6. 子公司概况

（1）子公司基本情况

企业名称：四川悦游旅行社有限公司



企业类型： 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

注册地址： 成都金牛高新技术产业园区金科南路 38 号 IP 科技中心
3 期 12 栋 10 楼 1003、1004 号

法定代表人： 郑敬凯

注册资本： 1,000 万人民币

成立日期： 2017-06-27

营业期限： 2017-06-27 至 无固定期限

统一社会信用代码： 91510106MA6CT6H367

经营范围： 旅行社服务；旅游项目开发；游览景区管理；商品批发
与零售；商务信息咨询。（不含前置审批项目。依法须经批准的项目，
经相关部门批准后方可开展经营活动）。

(2) 子公司财务数据

截至评估基准日 2026 年 3 月 31 日，子公司报表资产总额 1,714.99 万元，负债 791.82 万元，净资产 923.17 万元；2026 年 1-3 月子公司报表营业收入 60.40 万元，净利润-76.54 万元。

表1 子公司报表资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2026 年 3 月 31 日
总资产	517.29	1,453.41	1,687.10	1,714.99
负债	732.93	620.96	687.39	791.82
净资产	-215.64	832.45	999.71	923.17
项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
营业收入	0.54	191.73	283.63	60.40
利润总额	-40.84	148.08	193.01	-102.10
净利润	-40.84	148.08	179.65	-76.54
经营活动产生的 现金流量净额	31.44	448.72	-180.20	539.92
投资活动产生的 现金流量净额	-33.98	0.00	0.00	0.00
筹资活动产生的 现金流量净额	0.00	239.87	0.00	0.00
审计机构	重庆万隆方正会计 师事务所有限责任	重庆万隆方正会计 师事务所有限责任	中审众环会计师事 务所（特殊普通合	中审众环会计师事 务所（特殊普通合



项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2026 年 3 月 31 日
	公司	公司	伙) 四川分所	伙) 四川分所

(3) 子公司核心业务情况

悦游公司系被评估单位的全资子公司，战略定位为负责景区门票套票、娜姆湖酒店等的营销活动。

7. 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成都新天府文化旅游发展股份有限公司，被评估单位为理县毕棚沟旅游开发有限公司。委托人成都新天府文化旅游发展股份有限公司拟以现金收购被评估单位理县毕棚沟旅游开发有限公司部分股权。

(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人。

二、 评估目的

根据《成都新天府文化旅游发展股份有限公司总经理办公会议纪要通知单》（【2025 年 31 期】-2），成都新天府文化旅游发展股份有限公司计划参股理县毕棚沟旅游开发有限公司，拟收购理县毕棚沟旅游开发有限公司部分股权。

本次资产评估的目的是反映理县毕棚沟旅游开发有限公司股东全



部权益价值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

评估对象是理县毕棚沟旅游开发有限公司股东全部权益。评估范围为理县毕棚沟旅游开发有限公司全部资产及负债。截至评估基准日，经审计的母公司报表账面资产总额为 26,442.08 万元，负债总额为 11,927.95 万元，净资产为 14,514.13 万元。其中，流动资产 5,388.92 万元，非流动资产 21,053.16 万元；流动负债 9,428.23 万元，非流动负债 2,499.72 万元。

上述资产与负债数据摘自经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所审计的 2026 年 3 月 31 日的理县毕棚沟旅游开发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，理县毕棚沟旅游开发有限公司的母公司报表资产总额 26,442.08 万元，主要资产包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产及其他非流动资产。

其中实物资产账面值 19,703.52 万元，占评估范围内总资产的 74.52%，为存货、房屋建筑物、设备类资产及在建工程，分布于理县毕棚沟旅游开发有限公司位于四川省理县朴头乡庄房村的公司内，资产分布比较集中。这些资产具有以下特点，这些资产具有以下特点：

1. 存货

本次委估的存货为被评估单位酒店业务涉及的在用周转材料及景区零售业务涉及的库存商品，存放于被评估单位于毕棚沟景区内设立的



各经营点内，于评估基准日状态正常，均可正常使用或出售。

2. 房屋建筑物

本次评估范围内的房屋建筑物类资产为理县毕棚沟旅游开发有限公司位于四川省阿坝藏族羌族自治州理县朴头镇庄房村理县毕棚沟景区的娜姆湖酒店、上海子服务大厅、各景点景观用房以及各类其他辅助用房及构筑物，为 2007 年至 2026 年间建造，共计 88 项。房屋建筑物基准日现状较好，均能正常使用。

3. 设备类资产

本次委估的机器设备共 143 项，主要包括景区内游乐设施、造雪滑雪设施、酒店设施及配套设备等，购建时间从 2011 年至 2026 年。截至评估基准日，委估范围内的机器设备除部分处于待报废状态外，其余均能正常使用。

本次委估车辆共 57 项，主要包括景区内为游客提供交通运输服务的运营大巴车、电瓶观光车以及垃圾清运车、洒水车等。截至评估基准日，除一辆电动正三轮摩托车待报废外，其余委估车辆均能正常使用。

本次委估的电子设备共 132 项，主要为办公用电脑、打印机、空调以及监控设备等。截至评估基准日，委估范围内的电子设备除 1 台打印机处于待报废状态，其余均能正常使用。

该企业配有专门部门及人员负责设备的管理工作，设备的维护、保养制度基本能保证落实。

4. 无形资产

截至评估基准日 2026 年 3 月 31 日，企业申报评估的无形资产，主要为管理办公用外购软件、135 项防御型商标、6 项应用于景区 IP 及文创作品的作品著作权、3 项域名。

(二) 企业申报的表外资产的类型、数量



截至评估基准日 2026 年 3 月 31 日，企业申报评估的范围内的表外资产为 3 项域名，具体如下：

序号	域名	网站备案/许可证号	取得日期
1	bipenggou.net	蜀 ICP 备 19024461 号-9	2025-1-13
2	bpg.life	蜀 ICP 备 19024461 号-7	2024-01-19
3	bpg.sc.cn	蜀 ICP 备 19024461 号-6	2024-01-19

(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审众环会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所于 2026 年 7 月 28 日出具的无保留意见的《理县毕棚沟旅游开发有限公司审计报告》（众环川审字（2026）00046 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 2026 年 3 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

《成都新天府文化旅游发展股份有限公司总经理办公会议纪要通知单》（【2025 年 31 期】-2）

(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);

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第二次修订);

6. 《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));

7. 《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);

8. 《中华人民共和国增值税实施条例》(国务院令第 826 号, 2025 年修订);

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 第 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]第 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. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令 第 86 号，2019 年修订）；

21. 《四川省政府国有资产监督管理委员会印发<关于优化省属监管企业资产评估管理有关规定>的通知》（川国资发〔2023〕13 号、川国资发〔2024〕17 号）；

22. 《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部 税务总局 国家发展改革委公告 2020 年第 23 号）；



23. 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——知识产权》（中评协〔2023〕14号）；
10. 《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51号）；
11. 《著作权资产评估指导意见》（中评协〔2017〕50号）；
12. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
13. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
14. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
15. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
16. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
17. 《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）；
18. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
19. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
20. 其他与评估工作相关的准则等。

(四) 资产权属依据



1. 房屋所有权证;
2. 机动车行驶证;
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所在月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. 《2026 机电产品价格信息查询系统》(机械工业信息研究院);
6. 项目实用的工程造价资料及材料信息资料;
7. 中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料;
8. 重要业务合同、资料;
9. 其他参考资料。

(六) 其它参考资料

1. 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所出具的《理县毕棚沟旅游开发有限公司审计报告》(众环川审字(2026)00046号);
2. 同花顺 iFinD 金融数据终端;
3. 《资产评估常用数据与参数手册》(机械工业出版社 2011 版);
4. 《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;

5. 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；

6. 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

本次评估目的成都新天府文化旅游发展股份有限公司拟收购理县毕棚沟旅游开发有限公司部分股权。

资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，根据本次评估中的



资产收集情况及被评估单位的情况，本次评估可以采用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

本次评估范围内的货币资金包括库存现金和银行存款，对于库存现金，评估人员执行了现金监盘程序，以盘点日现金余额倒扎至基准日金额，以核实后账面值确定评估值。对于银行存款，评估人员收集了银行开户清单、银行对账单等资料，以核查银行账户的完整性、账面记录的准确性；同时，借助于审计银行函证结果进一步确定银行存款账面记录的存在，在充分了解审计对银行函证的审计程序及过程控制后，未见明显异常情况，以核实后的账面值确定评估值。

(2) 应收类账款

对应收类账款的评估，评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始



凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并对部分重要款项进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对应收类款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，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，分别采用账龄分析法和个别认定法，对评估风险损失进行估计。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，坏账准备评估为零。

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，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

存货包括在用周转材料及库存商品。存货未计提跌价准备。存货的具体评估方法及过程如下：

1)在用周转材料

在用周转材料为外购的酒店消耗用品，购入日期距评估基准日较近的在用周转材料，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在用周转材料的现行市场价值，故对在用周转材料以核实后的账面值确定评估值。

2)库存商品



库存商品为外购的零售商品，主要包括旅游纪念品、小商品等。本次评估以核实后的数量考虑现行不含税市价确定评估值。

(5)其他流动资产

对于其他流动资产，评估人员查阅了相关税金明细表、抽查了部分记账凭证及附件等资料，了解该企业应纳税项的内容，核查相关数据的勾稽关系。检查税费计提正确性及汇缴真实性，以核实后的账面值确定评估值。

2. 长期股权投资

对长期股权投资，首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性。

本次评估范围内的长期股权投资为一家 100%持股公司，该被投资单位在母公司的战略定位是景区业务销售角色。本次评估采用收益法在合并层面进行评估，子公司单体层面采用资产基础法进行评估，各科目评估方法与其母公司一致。

3. 固定资产-房屋建筑物

根据委估资产状况，由于新车队房屋建筑物设施及停车场部分占用的土地使用权未取得产权证，且用地批准即将到期，未来有被无偿收回的风险，本次对该部分房屋建筑物按账面值列示。对于其余房屋建筑物采用重置成本法进行评估。

重置成本法是根据建筑物的工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。另外，根据现行的税收政策，本次评估在确定重置全价时按不含税价确定。

评估值=重置全价（不含税）×成新率



非案例房屋建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估值。

(1)基本公式

重置全价(不含税价)=工程费用(不含税价)+工程建设其他费用(不含税价)+资金成本

1)建安造价的确定

依据该建筑物工程量，套用《四川省建设工程量清单计价定额》（2020），人工费调整、材料差依据《四川省工程造价信息》（2026年第3期）调整计算工程建安造价。

2)前期及其他费用的确定

房屋建筑物工程建设其他费用包括：建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费等，参考国家的相关规定及市场情况综合确定。

3)资金成本的确定

资金成本的计算基础为建筑安装工程费、工程建设其他费用，根据资金投入合理建设工期和贷款利率计算确定。合理工期参考国家相关工期定额考虑，资金投入按工程项目整体投资、均匀投入考虑。贷款利率以中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2026年3月20日公布的贷款市场报价利率（LPR）为准。

资金成本=(工程建安造价+前期及其他费用)×合理工期×贷款利率×50%

(2)成新率

在评估过程中，按照建筑物的设计寿命、现场勘察情况预计建筑物尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率=尚可使用年限 / （实际已使用年限+尚可使用年限）×100

4. 固定资产-设备类资产

根据本次评估目的，按照原地持续使用原则，以市场价格为依据，



结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

(1)重置全价

1)机器设备的重置全价

设备的重置全价由设备购置价、运杂费、安装调试费、工程建设其他费用、资金成本等内容构成。根据国家税收政策，于基准日购置固定资产时，其进项税可以实行抵扣，因此在本次评估过程中应考虑增值税可抵扣事项。则

重置全价=设备购置价/1.13+运杂费/1.09+安装调试费(不含税)+工程建设其他费用(不含税)+资金成本

A.设备购置价

设备购置价格的选取主要通过查阅《2026 机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院）和网上询价、向生产厂家咨询最新市场成交价格以及企业近期同类设备购置价格等综合判定。

B.设备运杂费

以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地间发生的装卸、运输、保管、保险及其他相关费用，按不同运杂费率计取。购置价格中包含运输费用的不再计取运杂费。

C.安装调试费

安装调试费率主要参照《资产评估常用数据与参数手册》相关设备安装费率，同时考虑设备的辅助材料消耗、安装基础情况、安装的难易程度和产权持有单位以往有关设备安装费用支出情况分析确定。对小型、无需安装的设备，不考虑安装工程费。

D.工程建设其他费用

工程建设其他费用由建设单位管理费、设计费、监理费、招投标代



理费、可行性研究费、环境影响咨询费等构成，主要参照国家相关规定及市场情况综合确定。

E. 资金成本

资金成本的计算基础为设备购置价、运杂费、安装调试费和工程建设其他费用，根据资金投入合理建设工期和贷款利率计算确定。

资金投入合理建设工期依据该单位工程规模的大小、建设项目相关规定以及行业惯例确定；贷款利率按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2026 年 3 月 20 日公布的 LPR 贷款市场报价利率确定，资金投入按均匀投入考虑。

2) 运输车辆的重置全价

根据当地车辆市场信息及《汽车之家》、《易车》等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的运输车辆现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》及相关文件考虑车辆购置税、新车上户等手续费，确定其重置全价。根据现行税收政策，基准日购置机动车时，其进项税额准予从销项税额中抵扣。因此在本次评估过程中已考虑了增值税可抵扣事项。计算公式如下：

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{现行不含税购价} + \text{车辆购置税} + \text{新车上户手续费} \\ &= \text{现行不含税购价} \times (1 + \text{车辆购置税率}) + \text{新车上户手续费} \end{aligned}$$

3) 电子设备重置全价

该类设备资产价值量较小，不需要复杂的安装，且运输费用低，参照现行市场购置(不含税)的价格确定其重置全价。对使用时间较长但能正常使用的电子设备，参照近期二手市场行情(不含税价)确定评估值。

(2) 成新率

1) 机器设备、电子设备成新率

根据现场勘察委估设备的实际情况及委估设备的经济寿命，预计设



备的尚可使用年限，再根据设备的已使用年限、预计尚可使用年限计算确定成新率，计算公式为：

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

对价值量较小的一般设备采用年限法确定其成新率。即

$$\text{成新率} = (1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

2) 运输设备成新率

按年限成新率和里程成新率孰低原则确定，然后结合现场勘察情况进行调整。计算公式如下：

$$\text{年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{规定或经济使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

5. 在建工程

本次评估范围的在建工程为在建工程-土建，为新建观光车队设施的装修改造费用。由于新建观光车队设施占用的土地使用权尚未取得，且用地批准即将到期，新建观光车队设施未来可能被无偿收回，本次对新建观光车队设施的装修改造费用按账面值进行列示。

6. 无形资产

纳入本次评估范围的其他无形资产为软件和知识产权类无形资产，其中知识产权类资产主要包括著作权、商标及域名。

1) 对于外购软件，评估人员查阅相关的证明资料，了解原始入账价值的构成，摊销的方法和期限，查阅了原始合同。经核实表明账、表金额相符。通过向软件供应商询价或网络查询其现行不含税价格确定评估值。

2) 对于商标，由于委估的商标主要为被评估单位的防御性保护商标，给被评估单位带来的超额收益难以量化，故采用成本法对其进行评估。

成本法是按现行条件下重新形成或取得评估对象全新状况下所需



要承担的全部成本（包括机会成本）、费用等作为重置价值，然后再扣除各种贬值因素，得出评估对象价值的评估方法。

商标的成本法评估基本公式如下：

$$P=C1+C2+C3$$

式中：P——评估值

C1——注册费或续展费

C2——设计费

C3——代理费

3)对于域名，本次采用成本法进行评估，其基本公式如下：

域名评估值=注册成本*（剩余使用年限/已使用年限）

4)对于作品著作权，本次评估范围内的作品著作权系被评估单位购买取得，主要用于景区 IP 化运营及文创产品。其产生的超额收益难以合理量化，本次采用重置成本法进行评估，其基本公式如下：

作品著作权评估值=不含税购买价×（剩余使用年限/购买时可使用年限）

7. 递延所得税资产

递延所得税资产为税会差异中坏账计提产生的递延所得税资产。评估人员核对了总账、明细账及报表数，检查递延所得税发生的原因、金额，本期转销额是否合理正确，检查是否以未来期间很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。经核实，递延所得税账、表相符，以核实后账面值确定评估值。

8. 负债

检验核实各项负债在评估基准日的实际债务人、负债额，以评估基准日时被评估单位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

本次评估范围内，被评估单位的长期股权投资为一家全资子公司，该子公司的战略定位为母公司经营产品的销售角色，合并报表更能反映被评估单位的整体经营情况。因此本次评估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。

3. 评估模型

(1) 基本模型

本次评估的基本模型为：

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

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；

M：被评估单位合并口径少数股东权益价值，被评估单位合并范围内的子公司系全资子公司，本次评估少数股东权益价值为 0；

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

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股权投资价值；本次评估合并报表层面无长期股权投资，I取0；

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；



C₂: 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:

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

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;

ε : 被评估单位的特性风险调整系数;

β_e : 被评估单位权益资本的预期市场风险系数;



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

β_u : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

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

β_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;

β_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《理县人民政府关于开发经营毕棚沟景区、米亚罗滑雪场的批复》(理府函[1998]74号): 理县人民政府正式授予以理县毕棚沟旅游开发有限公司拥有对毕棚沟景区的规划、开发、管理、经营和对外招商权, 期限 50 年。理县毕棚沟旅游开发有限公司经营多年, 并提供了经审计的 2025 年-2026 年 3 月 31 日经审计的资产负债表、损益表, 以及基准日后的销售收入、成本、费用、净利润、资本性支出的预测。被评估单位未来经营期间属正常运行, 运营状况比较稳定。故本次评估收益期自 2026 年 3 月 31 日至 2048 年 8 月 31 日, 其中 2026 年 3 月 31 日至 2030 年为增长阶段, 2031 年至 2048 年为经营稳定阶段, 假定稳定阶段各期收益水平与 2030 年相同。

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：对其申报的金融资产和往来款项，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、机器设备、电子设备以抽查的形式进行盘点，房屋建筑物全面盘点勘查。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，了解企业产品在行业内的地位、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. 本次评估假设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. 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；

4. 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；

5. 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；

6. 假设被评估单位的经营者是负责的，并且该公司管理层有能力担当其职务，继续保持现有的经营管理模式；

7. 除非另有说明，假设该公司完全遵守所有有关的法律法规；

8. 假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

9. 假设该公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致；

10. 本次评估，假设在未来的预测期内，评估对象的主营业务、产品的结构，收入与成本的构成以及销售策略和成本控制等不发生较大变化；

11. 在未来的预测期内，评估对象的各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其最近几年的变化趋势持续，并随经营规模的变化而同步变动；

12. 鉴于企业的货币资金或其银行存款等在生产经营过程中频繁变化且闲置资金均已作为溢余资产考虑，评估时不考虑存款产生的利息收



入，也不考虑付息债务之外的其他不确定性损益；

13. 被评估单位的经营旺季在年末（10月至12月）和年初（1月至2月），其他月份为淡季。旺季在年头和年尾，本次评估假设被评估单位的经营现金流均匀流入和流出；

14. 被评估单位与理县毕棚沟景区安途有限公司签署《景区配套服务采购合同》，向理县毕棚沟景区安途有限公司采购景区配套服务，本次评估假设该合同到期后继续按原合同条款延续；

15. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

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，对理县毕棚沟旅游开发有限公司股东全部权益价值在评估基准日2026年3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 2026 年 3 月 31 日的评估结论如下：

总资产账面值 26,442.08 万元，评估值 28,649.39 万元，评估增值 2,207.31 万元，增值率 8.35%。

负债账面值 11,927.95 万元，评估值 11,911.19 万元，评估减值 16.76 万元，减值率 0.14%。

净资产账面值 14,514.13 万元，评估值 16,738.20 万元，评估增值



2,224.07 万元，增值率 15.32%

详见下表：

表2 资产评估结果汇总表

评估基准日：2026 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
1 流动资产	5,388.92	5,388.92	-	-
2 非流动资产	21,053.16	23,260.47	2,207.31	10.48
3 其中：长期股权投资	1,000.00	1,011.28	11.28	1.13
4 投资性房地产	-	-	-	
5 固定资产	19,605.31	20,630.86	1,025.55	5.23
6 在建工程	28.07	28.07	-	-
7 无形资产	33.15	1,206.95	1,173.80	3,540.87
7-1 其中：土地使用权	-	1,154.03	1,154.03	
8 其他非流动资产	386.63	383.31	-3.32	-0.86
9 资产总计	26,442.08	28,649.39	2,207.31	8.35
10 流动负债	9,428.23	9,428.23	-	-
11 非流动负债	2,499.72	2,482.96	-16.76	-0.67
12 负债总计	11,927.95	11,911.19	-16.76	-0.14
13 净资产（所有者权益）	14,514.13	16,738.20	2,224.07	15.32

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 2026 年 3 月 31 日的评估结论如下：

母公司单体口径股东全部权益账面值 14,514.13 万元，评估值 54,730.00 万元，评估增值 40,215.87 万元，增值率 277.08%。

(三) 评估结果的差异分析

本次评估采用资产基础法得出的股东全部权益价值为 16,738.20 万元，收益法得出的股东全部权益价值为 54,730.00 万元。两种方法测算结果相差 37,991.80 万元，差异率 226.98%。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。

3. 收益法评估是从企业整体出发，以企业的获利能力为核心，通过分析、判断和预测企业未来收益，考虑企业的经营风险和市场风险后，选取适当的折现率，折现求取企业价值。通常会受到企业规模、市场占有率、销售情况等因素影响，而对未来收益做出贡献的不仅仅是各项有形资产和可以确指的无形资产，还涵盖了诸如自然景观资源、商誉、人力资源能力等不可确指的无形资产价值。被评估单位属于自然景区旅游企业，其价值更多体现在景区自然景观资源等不可确指的无形资产上面。

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

本次评估目的为股权收购，通过对理县毕棚沟旅游开发有限公司整体资产及相关负债进行评估，以核实企业在评估基准日时的所有者权益的市场价值，为委托人收购理县毕棚沟旅游开发有限公司部分股权行为提供价值参考。被评估单位及其全资子公司所属行业市场前景良好、需求稳定，有较好的发展空间。选择收益法评估结果能比较好的体现评估对象的价值。

通过以上分析，得到理县毕棚沟旅游开发有限公司股东全部权益价值在基准日时点的价值为 54,730.00 万元。

（五）评估结论与账面价值比较变动情况及原因



被评估单位的收益法评估结果较其母公司单体口径净资产账面值增值 40,215.87 万元，增值率 277.08%，增值较高，主要原因是被评估单位收益的持续增长，主要体现在以下几个方面：

1.行业发展方面：近年来国内旅游市场持续复苏增长，周边游、微度假、户外徒步、冰雪及赏秋旅游等业态热度显著提升，川西地区已成为国内热门旅游目的地，成都周边短途客源市场扩容明显，为毕棚沟景区客流量和客单价的持续增长提供了良好的行业环境。

2.政策支持方面：《中华人民共和国国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》（2026 年 3 月发布）对文化和旅游发展作出部署；经国务院批复同意，文化和旅游部于 2026 年 7 月印发《旅游强国建设"十五五"规划》，提出到 2030 年国内居民出游人次达到 83 亿、国内出游总花费达到 7.7 万亿元的发展目标，明确培育壮大旅游业发展新动能、释放旅游消费潜力等重点任务，旅游业支柱产业地位进一步巩固。同时，国家持续推进冰雪经济、文旅融合发展，四川省加快建设世界重要旅游目的地，阿坝州及理县大力推进全域旅游和生态旅游发展，地方政府在对外交通、基础设施、品牌营销等方面持续投入，为景区发展提供了有力的政策支撑。

3.景区特点方面：毕棚沟景区集雪山、冰川、高山湖泊、原始森林、草甸等景观于一体，形成"春赏花、夏避暑、秋观红叶、冬嬉冰雪"的全季运营格局，缩小淡旺季客流量差距；景区距成都约 200 公里，区位交通条件优越，客源基础扎实，门票、交通及二次消费均具备较大提升空间。

4.稀缺资源方面：毕棚沟是距离成都最近的低海拔雪山冰川景区之一，地处邛崃山系大熊猫栖息地，原始森林生态系统保存完好，红叶资源规模居全国前列，资源禀赋具有不可复制性和排他性；加之景区经营



权期限较长，稀缺资源价值将在未来经营期内持续释放。

综上，收益法以景区未来预期收益的折现值为基础，充分体现了上述行业红利、政策支撑、资源禀赋等价值；而账面价值仅反映历史投入成本，未包含资源及品牌等无形价值，故评估增值幅度较大具有合理性。

十一、 特别事项说明

(一) 权属资料不全或权属瑕疵事项

1.本次评估范围内下列房屋及占用土地使用权未取得产权证，经理县毕棚沟旅游开发有限公司说明，根据《理县人民政府关于开发经营毕棚沟景区、米亚罗滑雪场的批复》，开发公司在景区内投资所形成的资产归开发公司所有，该部分房屋由理县毕棚沟旅游开发有限公司实际控制，无产权争议，评估面积是以测量面积进行申报，评估人员对申报面积进行了抽查复核。本次评估未考虑未取得产权证事项对评估值的影响，请报告使用人予以关注。房屋明细如下表：

序号	建筑物名称	结构	建成时间	建筑面积（m ² ）
1	上海子岗亭	木结构	2023/12/31	25.00
2	上海子岗亭	木结构	2023/12/31	4.00
3	上海子岗亭	木结构	2023/12/31	12.00
4	卓玛滩岗亭	木结构	2023/12/31	6.00
5	燕子岩窝自助售票亭	木结构	2022/12/19	10.40
6	红杉湖调度亭	木结构	2022/12/19	9.30
7	红杉湖调度亭	木结构	2022/12/19	5.46
8	月亮湾调度亭	木结构	2022/12/19	25.42
9	月亮湾调度亭	木结构	2022/12/19	11.70
10	月亮湾吸烟室、烧烤房、吸氧室	木结构	2022/12/19	59.78
11	盘羊湖岗亭	木结构	2022/12/19	12.00
12	盘羊湖岗亭	木结构	2022/12/19	4.00
13	盘羊湖岗亭	木结构	2022/12/19	9.36
14	龙王海岗亭	木结构	2022/12/19	12.71
15	龙王海岗亭	木结构	2022/12/19	6.25
16	月亮湾不锈钢售票亭	简易	2022/11/14	5.00
17	木屋（燕子岩游客中心）	木结构	2019/12/31	472.80



18	观光车调度室上海子电瓶车调度室木屋	木结构	2021/7/30	519.00
19	娜姆湖酒店篷房改造	木结构	2018/1/21	111.00
20	行政综合楼	钢结构	2019/5/21	897.00
21	娜姆湖车队调度岗亭	简易	2015/1/14	5.00
22	娜姆湖新建泡池及卫生间工程（温泉更衣室及卫生间）	木结构	2019/8/26	1,096.00
23	娜姆湖厕所工程	砖混	2017/4/30	152.00
24	原水机房	砖混	2016/9/23	126.04
25	配水机房	砖混	2016/9/23	177.86
26	观光车队办公、机修、住宿综合楼	砖混	2014/6/15	816.34
27	娜姆湖度假酒店茶室、会议室建设工程	钢结构	2023/12/29	600.00
28	龙王海露营地服务大厅	钢结构	2023/12/31	1,200.00
29	上海子后勤用房改建工程	砖混	2023/9/25	1,560.80
30	吸烟室	木结构	2026/3/31	20.00

2.被评估单位的观光车队房屋建筑物设施及停车场部分占用的土地使用权未取得产权证，且用地批准即将到期，未来有被无偿收回的风险，本次对该部分房屋建筑物按账面值列示。该部分房屋建筑物总账面值为 3,775,280.34 元，占最终评估结论的 0.69%，对评估结论不会产生重大影响，请报告使用人予以关注。该部分房屋建筑物的明细如下表：

序号	名称	账面值	
		原值	净值
1	观光车队沿河挡墙工程	495,640.00	379,352.13
2	新停车场室外检修车棚	68,326.00	52,295.24
3	新停车场室内检修车间	199,009.00	152,317.19
4	新停车场库房	360,339.00	275,795.68
5	新建车队检修台房子及停车场混凝土地坪工程	457,477.40	350,143.31
6	观光车队办公楼、住宿楼	3,087,122.42	2,362,816.75
7	观光车队接待室	264,653.46	202,560.04

3. 本次评估范围的在建工程为在建工程-土建，为新建观光车队设施的装修改造费用。由于新建观光车队设施占用的土地使用权尚未取得，且用地批准即将到期，新建观光车队设施未来可能被无偿收回，本次对新建观光车队设施的装修改造费用按账面值进行列示。该在建工程账面值为 280,690.10 元，占最终评估结论的 0.05%，对评估结论不会产生重



大影响，请报告使用人予以关注。

上述权属瑕疵事项在收益法中的考虑：

对于固定资产中未办理产权证的房屋建筑构筑物以及在建工程中的建构筑物，本次收益法评估参考其账面原始成本考虑折旧，按其重置成本考虑后续资产更新支出，未考虑产权瑕疵对评估结论的影响。请报告使用人予以关注。

对于观光车队房屋建构筑物占用的土地使用权，根据评估人员现场了解，被评估单位正积极向当地政府申请办理该项土地使用权受让事宜。据被评估单位介绍，办理该土地使用权证不存在实质性障碍。根据阿坝藏族羌族自治州人民政府于 2024 年 12 月 18 日出具的《阿坝州人民政府关于理县 2024 年第 2 批次农用地转用的批复》（阿府函(2024)118 号），同意将观光车队占用的 1.4927 公顷农用地转建设用地。基于此，本次收益法评估时，预测期参照与之邻近的土地基准地价考虑了该项土地使用权的取得成本作为资本性支出，并根据企业会计政策考虑了摊销。本次评估未考虑被评估单位未来不能顺利取得该土地使用权以及可能面临的行政处罚等对评估结论的影响，请报告使用人予以关注。

（二）评估程序受限或评估资料不完整的情形

根据被评估企业提供的资料以及评估人员的尽职调查，本次评估中未发现评估程序受限或评估资料不完整的情形。

（三）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据被评估企业提供的资料以及评估人员的尽职调查，本次评估中未发现涉及评估对象及主要资产的法律、经济未决事项。

（四）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



截至评估基准日，被评估单位抵（质）押情况如下所示：

序号	金融机构名称	协议名称	担保	协议编号	借款金额	借款期限
1	中国农业银行股份有限公司阿坝分行理县支行	《固定资产借款合同》	娜姆湖酒店房产抵押、毕棚沟景区收益权质押	51010420180000163	11320 万元	2018 年 3 月 3 日签署，总借款期限为 10 年
2	中国农业银行股份有限公司理县支行	《流动资金借款合同》	毕棚沟景区收益权质押	51010120250018421	1400 万元	发放日期：2025 年 9 月 28 日；借款期限：2026 年 9 月 27 日

本次评估未考虑上述抵押担保事项对评估结论的影响。

除上述情况外，无其他担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

(五) 重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

根据被评估单位提供的资料以及评估人员的尽职调查，本次评估未发现重大期后事项。

(六) 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

根据被评估企业提供的资料以及评估人员的尽职调查，未发现本次评估中对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

(七) 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作出专业判断，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，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。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为对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. 根据《理县人民政府关于开发经营毕棚沟景区、米亚罗滑雪场的批复》（理府函[1998]74号），开发公司在景区内投资所形成的资产归该公司所有。本次对景区内的资产未考虑经营权期限对其评估值的影响，请报告使用人予以关注。

7. 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。



8. 本次评估结论建立在评估对象产权所有者及管理层对企业未来发展趋势的准确判断和相关规划落实，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不可预计的重大偏差，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。特别提请报告使用者对此予以关注。

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。

(四) 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。

(五) 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。



(六) 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。

(七) 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。

(八) 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 2026 年 3 月 31 日起计算，至 2027 年 3 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七月二十八日，本报告日为评估结论形成日期。



(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司

资产评估师:



资产评估师:



二〇二六年七月二十八日

