

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

浙江祥源文旅股份有限公司收购雅安祥源碧
峰峡旅游有限公司合并对价分摊涉及的实物
资产及可辨认无形资产公允价值评估项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字【2024】第 208 号

中联资产评估集团有限公司

二〇二四年三月二十八日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020008202400767
合同编号:	24010088A-04
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中联评报字【2024】第208号
报告名称:	浙江祥源文旅股份有限公司收购雅安祥源碧峰峡旅游有限公司合并对价分摊涉及的实物资产及可辨认无形资产公允价值评估项目资产评估报告
评估结论:	473,153,504.53元
评估报告日:	2024年03月28日
评估机构名称:	中联资产评估集团有限公司
签名人员:	陈泽芳 (资产评估师) 会员编号: 11210280 徐兢 (资产评估师) 会员编号: 11190316
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2024年03月29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	7
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	13
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程 and 情况	29
九、评估假设	31
十、评估结论	33
十一、特别事项说明	34
十二、评估报告使用限制说明	39
十三、评估报告日	40
附件	42



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。



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。



浙江祥源文旅股份有限公司收购雅安祥源碧峰峡旅游 有限公司合并对价分摊涉及的实物资产及可辨认无形 资产公允价值评估项目 资产评估报告

中联评报字【2024】第 208 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受浙江祥源文旅股份有限公司的委托，就浙江祥源文旅股份有限公司收购雅安祥源碧峰峡旅游有限公司合并对价分摊目的，对所涉及的雅安祥源碧峰峡旅游有限公司实物资产及可辨认无形资产在评估基准日 2023 年 7 月 31 日的公允价值进行了评估。

评估对象和评估范围为浙江祥源文旅股份有限公司收购雅安祥源碧峰峡旅游有限公司合并对价分摊涉及雅安祥源碧峰峡旅游有限公司的实物资产及可辨认无形资产，主要为房屋建筑物、构筑物、在建工程、机器设备、经营权、土地使用权等。

评估基准日为 2023 年 7 月 31 日。

本次评估的价值类型为公允价值。

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，采用适当的评估方法对纳入评估范围的雅安祥源碧峰峡旅游有限公司的实物资产及可辨认无形资产进行评估。

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，得出纳入评估范围的雅安祥源碧峰峡旅游有限公司的实物资产及可辨认无形资产在评估基准日 2023 年 7 月 31 日的评估结论如下：



委估资产账面值 15,153.94 万元，评估值 47,315.35 万元，评估增值 32,161.41 万元，增值率 212.23%。

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。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。



浙江祥源文旅股份有限公司收购雅安祥源碧峰峡旅游 有限公司合并对价分摊涉及的实物资产及可辨认无形 资产公允价值评估项目 资产评估报告

中联评报字【2024】第 208 号

浙江祥源文旅股份有限公司：

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，采用适当的评估方法，按照必要的评估程序，对浙江祥源文旅股份有限公司收购雅安祥源碧峰峡旅游有限公司合并对价分摊涉及的实物资产及可辨认无形资产在评估基准日 2023 年 7 月 31 日的公允价值进行了评估，现将资产评估情况报告如下：

一、 委托人、资产占有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浙江祥源文旅股份有限公司，资产占有单位为雅安祥源碧峰峡旅游有限公司。

(一) 委托人概况

名称：浙江祥源文旅股份有限公司（简称“祥源文旅”）

类型：其他股份有限公司（上市）

股票代码：600576.SH

住所：浙江省杭州市密渡桥路 1 号白马大厦 12 楼

法定代表人：王衡



注册资金：106,732.4206 万元

成立日期：1992-09-24

社会信用代码：91330000607911599B

经营范围：许可项目：旅游业务；广播电视节目制作经营；演出经纪；网络文化经营；电影发行；互联网信息服务(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，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：旅游开发项目策划咨询；游览景区管理；文艺创作；数字文化创意内容应用服务；数字内容制作服务（不含出版发行）；数字文化创意技术装备销售；组织文化艺术交流活动；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；工艺美术品及礼仪用品制造（象牙及其制品除外）；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；自有资金投资的资产管理服务；生产线管理服务；玩具、动漫及游艺用品销售；销售代理；互联网销售（除销售需要许可的商品）；市场营销策划；咨询策划服务；电影制片；广告制作；软件开发；会议及展览服务；企业管理；日用百货销售；以自有资金从事投资活动；旅客票务代理；露营地服务；公园、景区小型设施娱乐活动；数字创意产品展览展示服务；体育中介代理服务(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)

（二）资产占有单位概况

1. 资产占有单位基本信息

名称：雅安祥源碧峰峡旅游有限公司

类型：其他有限责任公司

住所：四川省雅安市碧峰峡风景区

法定代表人：徐中平



注册资金：4060 万元人民币

成立日期：1998-01-07

社会信用代码：91511802709081418Q

经营范围：许可项目：营业性演出；住宿服务；餐饮服务；食品销售；烟草制品零售；旅游业务；国家重点保护陆生野生动物人工繁育；国家重点保护水生野生动物及其制品经营利用；国家保护的有重要生态、科学、社会价值的陆生野生动物人工繁育；道路旅客运输经营。（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）一般项目：文艺创作；酒店管理；农副产品销售；日用品销售；日用百货销售；服装服饰零售；鞋帽零售；皮革制品销售；旅游开发项目策划咨询；游览景区管理；会议及展览服务；动物园管理服务；野生动物保护；企业管理咨询；婚庆礼仪服务；谷物种植；票务代理服务；客运索道经营。（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）

（三）委托人与资产占有单位之间的关系

本次资产评估的委托人为浙江祥源文旅股份有限公司，资产占有单位为雅安祥源碧峰峡旅游有限公司。委托人为资产占有单位股东。

（四）评估报告的使用人

本评估报告的使用者仅为委托人。

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《企业会计准则第 20 号-企业合并》，第十三条规定，企业合并购买方在购买日应当对合并成本进行分配，购买方对合并成本大于合



并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，应当确认为商誉。

本次资产评估的目的是反映浙江祥源文旅股份有限公司收购雅安祥源碧峰峡旅游有限公司合并对价分摊涉及雅安祥源碧峰峡旅游有限公司的实物资产及可辨认无形资产在评估基准日 2023 年 7 月 31 日的公允价值。

三、 评估对象和评估范围

评估对象和评估范围为浙江祥源文旅股份有限公司收购雅安祥源碧峰峡旅游有限公司合并对价分摊涉及雅安祥源碧峰峡旅游有限公司的实物资产及可辨认无形资产，主要为房屋建筑物、构筑物、在建工程、机器设备、经营权、土地使用权等。

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) 实物资产的分布状况及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值 14,283.73 万元，占评估范围内总资产的 94.26%，为房屋建筑物类资产、设备类资产、在建工程。

1. 实物资产分布情况和存放地点

实物资产主要分布在公司办公场所内及景区。

2. 实物资产特点

(1) 房屋建筑物类资产

1)房屋建筑物特点

企业现有房屋建筑物从 2000 年 1 月以后陆续建成，并投入实际使用。其中：

A.生产部门房屋建筑物主要为动物园虎区兽舍、狮区兽舍、猛兽区



兽舍、长颈鹿兽舍、矮马场兽舍、松鼠猴馆、河马馆、大象馆、金丝猴馆等；

B.辅助部门房屋建筑物主要为电梯(井房土建)、表演场、动物隔离场、科普馆、观景平台、小熊猫繁殖场、花果山展示场馆等；

C.全厂性设施主要包括办公楼、宿舍楼、紫荆楼、水仙楼、玫瑰楼、普房区、别墅区、商铺、厕所等；

D.构筑物主要为厂区道路、地坪、围墙、围栏、水池、桥、停车位等；

2)主要房屋建筑物结构

企业的房屋建筑物建筑结构主要为钢混结构、轻钢结构。

A.框架结构：框架结构的基础一般采用钢筋混凝土独立基础，上部为现制钢筋砼框架柱、梁、板，形成整个房屋的框架骨架，围护墙体采用实心粘土砖及粉煤灰砌块或其他新型墙体材料。屋面防水层采用新型防水材料。

B.轻钢结构：轻钢结构主要承重构件由钢材组成。包括钢柱子、钢梁、钢结构基础、钢屋架、钢屋盖等。

C.框剪结构：框剪结构的基础一般采用钢筋混凝土满堂基础，上部为现制钢筋砼框架柱、梁、板、墙，形成整个房屋的框剪骨架。屋面防水层采用新型防水材料。

D.混合结构：混合结构的基础一般为钢筋混凝土条形基础，上部一般为砖承重墙，外墙厚 370mm 或 240mm，内墙厚 120mm，墙内设有钢筋混凝土圈梁及构造柱。现浇屋面板，屋面一般有保温层或防水材料防水层。

E.砖木结构：砖木结构的基础为条形基础，上部为 370mm 或 240mm 承重墙体，木屋架或钢屋架，瓦屋面或彩钢板屋面，瓷砖或混凝土地面。



办公用房类房屋建筑物装修较好，外墙抹灰刷涂料或干挂石材；内墙大白乳胶漆；天棚多为轻钢龙骨吊顶；地面多为石材地面和釉面砖地面；门多为不锈钢大门、装饰木门；窗多为双层铝合金窗。

生产用房类房屋建筑物外墙为抹灰刷涂料；内墙面刷内墙涂料；天棚抹灰刷涂料；地面混凝土地面；钢制大门。

纳入评估范围的房屋建筑物类资产主要为企业正常生产经营过程中的自用房产，评估基准日时点处于正常使用状态中。

（3）设备类资产

纳入本次评估范围内的机器设备类资产共计 54 项，主要为通力 3000 电梯、LYC550G 柴油发电机、S11-200/10 变压器、F60 空气能热水器、MHI405DM 变频水泵等。

车辆共有 37 辆，包括丰田牌普拉多、金龙牌观光车、五菱汽油观光车、程力威牌清扫车等，其中 16 辆观光车、投食车厂内使用无牌照，其余 20 辆车手续齐全正常使用。

此次主要申报评估的电子类办公设备资产共计 2557 项，主要包括：计算机、打印机、复印机、照相机、投影机、音响成套设备等；各类家具，厨房设备。截至评估基准日较多设备已超出经济使用年限但尚能正常使用。

经现场勘查，实物设备维护保养较好，设备均可正常使用。

（4）在建工程

在建工程-土建工程为资产占有单位碧峰峡云海茶吧膜结构项目、碧峰峡上客处改造项目对景区的影响评价及其使用林地可行性报告编制、碧峰峡景区配套服务中心及养生泉建筑设计项目、碧峰峡景区服务接待区详细规划设计、碧峰峡景区游览交通设施影响评估报告等 31 项；其中碧峰峡云海茶吧膜结构项目、碧峰峡舞台膜结构及平台膜结构加宽



项目等四项于评估基准日已投入使用；其余 27 项在建土建工程均为项目前期费用，项目主体未实施。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报评估的无形资产包括账面记录的土地、经营权以及软件、商标。

1. 土地

截至评估基准日，企业申报范围内的土地共 16 项，权利人均均为雅安东方碧峰峡旅游有限公司（被评估单位曾用名），截至评估报告日，未完成名称变更，详见下表。

表 1. 土地情况一览表

序号	土地位置	土地权证编号	实际面积	取得时间
1	市下里乡碧峰村二社	川（2017）雨城区不动产权第 0000510	11788.62	1998-3-7
2	碧峰峡镇下里乡	川（2017）雨城区不动产权第 0000509	21117.69	1998-3-7
3	碧峰峡镇下里乡	川（2017）雨城区不动产权第 0000499	26863.92	1998-3-7
4	雨城区碧峰峡镇碧峰村二组 46 号	川（2017）雨城区不动产权第 0000501	52672.4	1998-3-7
5	雨城区碧峰峡镇碧峰村二组 46 号	川（2017）雨城区不动产权第 0000497	28677.39	1998-3-7
6	雨城区碧峰峡镇	川（2017）雨城区不动产权第 0000581	17851.86	1998-3-7
7	碧峰峡镇下里乡	川（2017）雨城区不动产权第 0000507	4202.28	1998-3-7
8	雨城区碧峰峡镇碧峰村二组 46 号	川（2017）雨城区不动产权第 0000502	18953.8	1998-3-7
9	市下里乡庙后村三社	川（2017）雨城区不动产权第 0000504	19130.94	1998-3-7
10	市下里乡庙后村三社	川（2017）雨城区不动产权第 0000532	241965.16	1998-3-7
11	雨城区下里乡碧峰村六社	川（2017）雨城区不动产权第 0000531	33024.11	1991-1-9
12	雅安市碧峰峡镇	川（2017）雨城区不动产权第 0000496	3754.8	1998-3-7
13	雨城区下里乡碧峰村三社	川（2017）雨城区不动产权第 0000547	6891.24	1998-3-7
14	雅安市碧峰峡镇	川（2017）雨城区不动产权第 0000503	850.17	1998-3-7
15	雅安碧峰峡镇	川（2017）雨城区不动产权第 0000500	737.36	1998-3-7
16	雅安碧峰峡镇	川（2017）雨城区不动产权第 0000508	27025.74	1998-3-7

2. 经营权

根据四川雅安碧峰峡风景区管理委员会与四川雅安万贯碧峰峡有限公司（后变更为雅安东方碧峰峡旅游有限公司）签署的《开发建设碧峰峡景区的合同书》，碧峰峡景区独家开发、建设、经营、保护权授予四川雅安万贯碧峰峡有限公司，合同期限为 50 年，自 1998 年 1 月 8 日至 2048 年 1 月 8 日止。



3.商标

截至评估基准日，企业申报范围内账面未记录的无形资产为商标权共计 47 项，权利人均为雅安东方碧峰峡旅游有限公司（被评估单位曾用名），截至评估报告日，相关知识产权证书尚未完成名称变更。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日 2023 年 7 月 31 日，除被评估单位申报评估范围内账面未记录的 1 项经营权及 47 项商标权外，企业申报评估的范围内无表外资产。

（四）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，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

根据《企业会计准则第 20 号-企业合并》，第十三条规定，企业合并购买方在购买日应当对合并成本进行分配，购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，应当确认为商誉。由上述原因，确定本次资产评估的价值类型为公允价值。

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2023 年 7 月 31 日。

本次资产评估为审计机构在确认合并报表中商誉值时提供实物资产及无形资产公允价值参考依据。资产评估基准日按照审计机构确定合并日确定。



六、 评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、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) 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》(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修订)；
3. 《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)；
4. 《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订)；
5. 《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)；
6. 《中华人民共和国商标法》(2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正)；
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令 第691号，2017年10月30日国务院第191次常务会议通过)；
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50号)；
9. 财政部、国家税务总局《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. 财政部、国家税务总局《关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32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. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（国务院令第 138 号，2011 年 1 月 8 日修订）；
13. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》（财法字 [1995]6 号）；
14. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（二）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-无形资产》（中评协[2017]37 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. 《资产评估执业准则-资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；
11. 《资产评估执业准则-资产评估档案》（中评协[2018]37 号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
13. 《以财务报告为目的的评估指南》（中评协[2017]45 号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；
15. 《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51 号）；
16. 其他与评估工作相关的准则等。



(三) 资产权属依据

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

(四) 取价依据

1. 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;
2. 委托人和其他相关当事人依法提供的未来收益预测资料;
3. 《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504号）;
4. 《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）;
5. 征地文件;
6. 土地交易市场资料;
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。

(五) 其它参考资料

1. wind 资讯金融终端;
2. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）;
3. 《成本途径评估方法规范(CMVS12200-2008)》;
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）;



5. 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—资产评估方法》（中评协[2019]35号）的规定，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资产收集等情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法。

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法。

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象的评估方法。

(二) 评估方法选择

基于本次评估目的，根据纳入评估范围的各类资产的特点，使用情况，资料收集情况等确定各类资产的评估方法。

(三) 评估方法介绍

各类资产的评估方法如下：

1. 固定资产-房屋建筑物

(1) 评估方法选择

根据《资产评估执业准则——不动产》的要求，执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准



地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

根据纳入评估范围的房屋建筑物类资产的结构特点、使用性质等，评估人员分析了不同评估方法的适用性，最终确定各类资产的合理的评估方法：具体如下：

1) 对于企业自建的房屋建筑物类资产，采用成本法进行评估；

(2)评估方法介绍

2) 成本法

成本法是指按评估基准日时点的市场条件和待估房屋建筑物的结构特征计算重置同类房产所需投资，乘以综合评价后房屋建筑物的成新率，最终确定房屋建筑物价值的方法。计算公式如下：

评估值=重置全价×成新率

A.重置全价的确定

由于资产占有单位为增值税一般纳税人，本次评估房屋建筑物类资产重置全价均为不含税价。

重置全价一般由建安工程造价、工程前期费用及其他费用、资金成本三部分组成。计算公式为：

重置全价(不含税)=建安工程造价(不含税)+前期及其他费用(不含税)+资金成本

a.建安工程造价的确定

对于有预决算资料的重点工程，采用预决算调整法，即评估人员根据预决算工程量，参照现行的《四川省房屋建筑与装饰工程量清单计价定额》(2020)、《四川省通用安装工程量清单计价定额》(2020)、《四川省市政工程量清单计价定额》(2020)及《四川省建设工程工程量清单计价定额--建筑安装工程费用》(2020)，依据《住房和城乡建设部办公厅关于重新调整建设工程计价依据增值税税率的通知》(建办标函



[2019]193号)，按照基准日资产占有单位所处区域的土建材料市场价格信息，测算出该工程的建安工程造价；

对于无概算、预决算资料的重点工程，采用类似工程的预算定额，重编模拟工程量，根据有关定额和评估基准日适用的价格文件，测算出待评估工程的建安工程造价；

对于一般价值量较小的建筑工程，评估人员参考同类型的建筑安装工程预算定额、施工定额或概算指标，根据层高、柱距、跨度、装修标准、水、电设施等工程造价的差异进行修正后得出待评估工程的建安工程造价。

b.前期及其他费用的确定

根据国家标准、行业及当地建设管理部门规定的各项费用费率标准和行政收费政策性文件，确定前期费用和其他费用。具体情况如下表：

表 2. 前期及其他费用表

序号	费用名称	费率(含税)	费率(除税)	取费基数	取费依据
1	建设单位管理费	1.16%	1.16%	建安工程造价	财建〔2016〕504号
2	勘察设计费	3.10%	2.93%	建安工程造价	参考计价格[2002]10号
3	工程监理费	1.80%	1.70%	建安工程造价	参考发改价格[2007]670号
4	工程招投标代理服务 费	0.12%	0.11%	建安工程造价	参考发改价格(2011)534号
5	可行性研究费	0.35%	0.33%	建安工程造价	参考计价格[1999]1283号
6	环境影响评价费	0.10%	0.09%	建安工程造价	参考计价格[2002]125号
	小 计	6.63%	6.32%		

c.资金成本的确定

按照资产占有单位的合理建设工期，参照中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2023年7月20日公布的贷款市场报价利率确定贷款利率，以建安工程造价、前期及其他费用等总和为基数，按照资金均匀投入计取资金成本。计算公式如下：

资金成本=【建安工程造价(含税)+前期及其他费用(含税)】×合理建设工期×贷款利率×1/2



B.成新率的确定

本次评估参照不同结构的房屋建筑物的经济寿命年限，并通过评估人员各类建筑物的实地考察，对建筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各类建筑物经济寿命年限下的尚可使用年限。

根据四川雅安碧峰峡风景区管理委员会与四川雅安万贯碧峰峡有限公司（后更名为雅安祥源碧峰峡旅游有限公司）签署的《开发建设碧峰峡景区的合同书》，四川雅安万贯碧峰峡有限公司在景区内的经营权明确期限，自1998年1月8日至2048年1月8日止。合同期满后，四川雅安万贯碧峰峡有限公司在风景区投资所形成的地上建筑物和构筑物，其产权全部无偿归四川雅安碧峰峡风景区管理委员会享有。

本次评估根据各类建筑物经济寿命年限下的尚可使用年限以及经营权期限内尚可使用年限孰短原则确定最终尚可使用年限。

然后按以下公式确定其成新率：

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

C.评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价（不含税）} \times \text{成新率}$$

2. 固定资产-设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，采用重置成本法进行评估。

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

(1) 机器设备的评估



A.重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装调试费、其他费用和资金成本等部分组成。根据《财政部国家税务总局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,自2009年1月1日起执行),及同时根据财政部公告2019年第39号增值税调整税率,计算出增值税抵扣额后进行抵扣,本次评估对于符合增值税抵扣条件的,计算出增值税抵扣额后进行抵扣。

因此,对于生产性机器设备在计算其重置全价时应扣减设备购置所发生的增值税进项税额。本次评估的设备资产施工工期短于半年,故不考虑资金成本。

重置全价计算公式:

重置全价 = 设备购置价 + 运杂费 + 设备基础费 + 安装调试费 + 前期及其他费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税

①设备购置价的确定

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价,能够查询到基准日市场价格的设备,以市场价确定其购置价;

不能从市场询到价格的设备,通过查阅《2023年机电产品价格信息查询系统》等资料及网上询价来确定其购置价。

②运杂费的确定

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础,根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同,按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时(在购置价格中已含此部分价格),则不计运杂费。

③基础费的确定

如果设备基础是独立的,或与建筑物密不可分,设备基础费在房



屋建筑物类资产评估中考虑，其余情形的设备基础费费率按相关行业概算指标中规定的费率或参照《资产评估常用方法与参数手册》计取。

设备基础费=设备含税购置价×设备基础费率

④安装调试费的确定

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

⑤其他费用的确定

其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招标投标管理费及环评费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算。

⑥资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。本次评估，对于大、中型设备，合理工期在6个月以上的计算其资金成本。

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装调试费+其他费用)×贷款利率×建设工期×1/2。

贷款利率按评估基准日当月全国银行间同业拆借中心发布的LPR执行。另外，由于央行只发布1年期LPR、5年期以上LPR，对于1-5年期的（如2年期、3年期），取两者LPR的平均值。

⑦可抵扣增值税额的确定

可抵扣增值税为设备购置价增值税、运杂费增值税、安装费增值税、前期费包含的增值税四部分，计算公式如下：



可抵扣增值税 = 国产设备购置价/1.13×13%+运杂费/1.09×9%+安装费/1.09×9%+前期费含税-前期费未税

B.成新率的确定

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，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%

C.评估值的确定

评估值 = 重置全价×成新率

(2) 车辆的评估

A.车辆重置全价

车辆重置全价由购置价、车辆购置税和其它合理费用（如验车费、牌照费、手续费等）三部分构成。购置价主要参照同类车型最新交易的市场价格确定

B.综合成新率的确定

对于运输车辆，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，如果现场勘察情况与孰低法确定成新率差异不大的，则不调整。

年限成新率=（车辆法定行驶年限-已行驶年限）/车辆规定行驶年限×100%

里程成新率=（车辆法定行驶里程-累计行驶里程）/车辆法定行驶里程×100%

在确定成新率时，对于基本能够正常使用的设备(车辆)，成新率一般不低于15%。

C.车辆评估值的确定

评估值=车辆重置全价×综合成新率



(3) 电子设备的评估

A. 电子设备重置全价的确定

根据当地市场信息及《中关村在线》、《京东商城》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家或代理商提供免费运输及安装调试，本次评估按不含税购置价确定其重置全价。

重置全价=购置价（不含税）

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场价格确定其重置全价。

B. 成新率的确定

电子及办公设备成新率，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来综合确定其成新率。

成新率=（1-已使用年限/经济寿命年限）×100%

或成新率=[尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）]×100%

另：直接按二手市场价评估的电子设备，无须计算成新率。

C. 评估价值的确定

评估值=重置全价×成新率

3. 在建工程

本次在建工程采用重置成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合本次在建工程特点，针对在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

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。

(1) 已完工项目

已完工项目为企业改扩建项目 4 项，评估基准日已投入使用，因未



进行竣工验收，未转固，按固定资产--房屋建筑物的评估方法评估。

评估值=重置全价×成新率

A.重置全价的确定

重置全价(不含税)=建安工程造价(不含税)+前期及其他费用(不含税)+资金成本

a.建安工程造价的确定

项目价值量较小，评估人员参考同类型的建安工程造价考虑价格水平变动调整后得出待评估工程的建安工程造价。

b.前期及其他费用的确定

项目账面值为建安工程造价，未发生前期费用，评估时不另计取。

c.资金成本的确定

按照项目的合理建设工期，参照中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2023年7月20日公布的贷款市场报价利率确定贷款利率，以建安工程造价、前期及其他费用等总和为基数，按照资金均匀投入计取资金成本。计算公式如下：

资金成本=【建安工程造价(含税)+前期及其他费用(含税)】×合理建设工期×贷款利率×1/2

B.成新率的确定

评估参照不同结构的房屋建筑物的经济寿命年限，并通过评估人员对各类建筑物的实地勘察，结合建筑物使用状况、维修保养情况，评定得出各类建筑物的尚可使用年限。然后按以下公式确定其成新率：

成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

C.评估值的确定

评估值=重置全价(不含税)×成新率

(2) 费用类在建项目



纯费用类在建项目无物质实体，经核实所发生的支付对未来将开工的建设项目是必需的或对未来的所有者有实际价值的，在确认其与关联的资产项目不存在重复计价的情况下，对短期内不准备实施的搁置项目，以核实后账面价值作为评估值。

4. 无形资产-土地使用权

根据《资产评估执业准则——不动产》的要求，结合评估对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，评估人员分析了不同评估方法的适用性，最终确定合理的评估方法。

1) 适宜采用的方法及理由

A. 市场比较法：评估对象位于雅安市雨城区，该区域近几年来地产交易比较活跃，成交价格公开透明，可以获得与评估对象条件类似、利用方式类似的大量的土地交易案例，并且可比实例的交易时间、交易情况、区域因素和个别因素明确，可以合理确定比较因素修正系数，客观测算比准价格，因此适宜采用市场比较法进行评估。

2) 不适宜采用的方法及理由

A. 基准地价系数修正法：评估对象雅安市雨城区碧峰峡镇，评估人员与当地自然资源和规划局确认雨城区基准地价涉及范围只包含城区部分，乡镇尚未实施基准地价更新工作，不具备采用基准地价系数修正法的条件，故不适宜采用基准地价系数修正法进行评估。

B. 成本逼近法：由于成本逼近法是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值来确定土地价格的评估方法，待估宗地所在区域近年来的征地案例较少，即使有少量征地案例也无法充分获取公开补偿数据，难以合理确定土地取得成本和土地增值收益，故不适宜采用成本逼近法进行评估。

C. 收益还原法：待估宗地所在区域无可供参考的土地出租案例用于



估算潜在租金；同时，待估宗地上建筑物目前为企业自用，虽然该类房屋有一定的通用性，评估对象所处区域的商服用地基本以自用为主，极少有出租的情况，也难以通过房地租金剥离的方式准确测算土地纯收益有一定难度，故不适宜采用收益还原法进行评估。

D.假设开发法：评估对象为其他商服用地，同一供需圈近期类似用地的房地产以企业购地后自建自用为主，商服用房租赁或买卖案例较少，未形成稳定公开的商服用房租赁与买卖交易市场，故不适宜采用假设开发法进行评估。

综上所述，根据评估对象的特点和实际情况，本次评估采用市场比较法进行评估。

（2）评估方法介绍

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似土地使用权进行比较，并对类似土地使用权的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

5. 无形资产—其他

无形资产-其他包括经营权、商标和外购软件。

（1）无形资产-经营权

1) 评估方法

依据资产评估准则的规定，无形资产评估可以采用收益法、市场法、成本法三种方法。收益法是委估资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是委估资产的预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公允价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。成本法是指在合理评估委估资产的重置成本，然后估测委估资产已存在的各种贬值，并将其从重置成本中予以扣除进而确



定委估资产价值的思路。

对被评估单位持有的经营权，该经营权原始通过商业谈判取得，相关经营权取得年限较长，且相关经营权具有排他性和稀缺性，重置成本法和市场法适用性差。待估的经营权为被评估单位核心经营资产，已实际运行多年，历史期收益和预期收益相对明确和可预计，可以采用收益法进行评估。

综上，本次评估确定采用收益法对被评估单位持有的经营权进行评估。

2) 评估方法介绍

① 超额收益折现法模型与基本公式

本次评估中，我们考虑到无形资产评估的一般要求，结合被评估资产的特点，基于经营权期限内持续经营的假设前提，采用被评估单位经营期内收益，扣减其他投入（包括营运资金、其他长期资产、人员及管理）贡献额后作为经营权资产贡献的超额收益，以经营权资产超额收益现值合计作为待估经营权资产价值。具体计算公式如下：

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

式中：

P：资产未来超额收益的现值；

R_i：第 i 年预计经营权超额收益；

r：折现率；

n：详细预测期；

② 收益指标

经营权超额收益计算公式如下：

R=息前税后净利润-营运资金贡献额 - 其他资产贡献额-人员及管理贡献额



式中：

息前税后净利润=净利润+扣税后利息支出

③折现率

本次评估采用风险累加法确定无形资产-经营权折现率，则：

折现率 r = 无风险报酬率 + 风险报酬率

(2) 无形资产-商标权

纳入本次评估范围的 47 项商标权于 1998 年-2023 年陆续注册，考虑到被评估企业相关商标主要起到标识作用，对被评估企业的业绩贡献并不显著，故采用成本法进行评估。

成本法是依据商标权形成过程中所需要投入的各种费用成本，并以此为依据确认商标权价值的一种方法。企业依法取得并持有商标权，期间需要投入的费用一般包括商标设计费、注册费、使用期间的维护费以及商标使用到期后办理延续的费用等。

成本法基本公式如下：

$$P=C_1+C_2+C_3 \quad (1)$$

式中：

P：评估值

C₁：设计成本

C₂：注册及续延成本

C₃：维护使用成本

(3) 无形资产-外购软件

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。

6. 长期待摊费用



长期待摊费用核算内容为维修改造工程。清查时，评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，抽查了原始入账凭证、合同等，核实其核算内容的真实性和完整性。对于属自有房屋的装修费用在房屋建筑物中考虑评估，为避免重复评估，故此类费用评估值为零。其余长期待摊费用在核实支出和摊销政策无误的基础上，以核实后账面值确定为评估值。

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资产占有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资产占有单位资产、经营状况后，收集资产占有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，要求资产占有单位进行评估准备工作。

4. 辅导填表和评估资料准备工作



与资产占有单位相关工作人员联系，辅导资产占有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

听取委托人及资产占有单位有关人员介绍资产占有单位总体情况和委估资产的历史及现状，了解资产占有单位的历史沿革、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

对资产占有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：对其申报的实物资产进行了现场勘查，其中机器设备、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；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，了解企业旅游资源在行业内的地位、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、盈利方式、毛



利情况、消费者群体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. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产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，相应确定评估方法、参数和依据。

(二) 特殊假设

1. 国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化。

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3. 资产占有单位在未来经营期内的管理层尽职，并继续保持基准日的经营管理模式持续经营。

4. 假设资产占有单位在经营权期限内能够持续按照现有模式维持经营权的状态不发生重大变化；

5. 本次评估假设委托人及资产占有单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

6. 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；

7. 评估范围仅以委托人及产权持有单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及产权持有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. 本次评估假设在经营权期限内，相关国有土地使用权到期能够续期，相关固定资产使用期限到期后能够依法合规的更新重建，不对被评估单位经营构成重大不利影响；

10. 假设西部大开发政策从2021年1月1日延期至2030年12月



31 日后，全国经济发展状况地方差异仍然明显，2031 年后西部大开发税收优惠政策继续延期。

当未来经济环境发生较大变化时，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

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、市场调查评定估算等评估程序，采用适当的评估方法对评估对象在评估基准日2023年7月31日的价值进行评估结论如下：

(一) 评估结论

委估资产账面值 15,153.94 万元，评估值 47,315.35 万元，评估增值 32,161.41 万元，增值率 212.23%。其中：

固定资产账面值 13,754.11 万元，评估值 19,074.81 万元，评估增值 5,320.70 万元，增值率 38.68%。

在建工程账面值 529.62 万元，评估值 528.87 万元，评估减值 0.75 万元，减值率 0.14%。

无形资产账面值 417.91 万元，评估值 27,312.35 万元，评估增值 26,894.44 万元，增值率 6,435.46%。

其他非流动资产账面值 452.30 万元，评估值 399.32 万元，评估减值 52.98 万元，减值率 11.71%。

详见下表。

表 1. 资产评估结果汇总表

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	固定资产	13,754.11	19,074.81	5,320.70	38.68
2	在建工程	529.62	528.87	-0.75	-0.14
3	无形资产	417.91	27,312.35	26,894.44	6,435.46
3-1	其中：土地使用权	417.89	20,836.00	20,418.11	4,886.00
4	其他非流动资产	452.30	399.32	-52.98	-11.71
5	资产总计	15,153.94	47,315.35	32,161.41	212.23

评估结论详细情况见评估明细表。

(二) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因

委估资产账面值 15,153.94 万元，评估值 47,315.35 万元，评估增值 32,161.41 万元，增值率 212.23%。

固定资产增值主要是由于企业会计所采用的折旧年限短于评估采用的经济寿命年限导致；

在建土建工程评估减值的主要原因是 4 项工程至评估基准日已完工投入使用，评估时考虑成新率因素因此导致评估减值。

无形资产-土地使用权主要增值原因是账面价值为企业以前年度取得土地使用权的成本价，随着近年来该区域社会与经济的不断发展，该区域投资环境的不断优化、基础设施的不断改善等带动了区域内土地使用权价值的上升，从而导致评估值相对账面价值增值。

无形资产经营权增值主要是被评估单位经营权能带来稳定收益，本次评估以经营权预计的超额收益确定评估值，造成评估增值。

其他非流动资产中属自有房屋的装修费用在房屋建筑物中考虑评估，为避免重复评估，故此类费用评估值为零，导致评估减值。

十一、 特别事项说明

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况



无。

(二) 权属资料不全或权属瑕疵事项

资产占有单位申报评估的范围内有部分房屋建筑物未办理房产证，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 2. 未办理房产证房屋情况表

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)
1	水厂 (泵房及清水池)	钢混	2000/10/31	368
2	白狮区照相馆	混合	2000/10/31	50
3	动物园水泵房	混合	2000/10/31	50
4	配电室	混合	2000/10/31	120
5	长颈鹿保暖房 (临时售票房)	混合	2005/7/5	65.41
6	矮马场兽舍	砖木	2015/9/25	30
7	接待中心商铺	混合	2015/9/25	84
8	下客处商铺	混合	2015/9/25	12
9	大茶坪表演场商铺	砖木	2015/9/25	60
10	鸟林入口处商铺	砖木	2015/9/25	12
11	松鼠猴馆	混合	2015/9/25	77.82
12	河马馆	框架	2015/9/25	91.64
13	金丝猴馆	框架	2015/9/25	90
14	金刚鹦鹉馆	混合	2015/9/25	90
15	财务室外售货长廊	砖木	2015/9/25	80
16	小西天商铺	混合	2015/9/25	174
17	环尾狐猴馆	混合	2015/9/25	300
18	三期长颈鹿兽舍	框架	2015/9/25	123.46
19	动物园花果山展示场馆	钢混	2015/9/25	170
20	景区山门商铺	混合	2013/12/31	143.56
21	二号场兽舍	混合	2013/12/31	88.81
22	景区电梯下口安全楼	框架	2013/12/31	130
23	猴山商铺	砖木	2015/9/25	28
24	五豹园	混合	2014/12/16	500
25	熊猫美食广场	砖木	2014/12/16	372
26	剧场值班室	混合	2015/9/25	30
27	油库 (洗车场)	混合	2017/9/16	80
28	动物乐园 3A 厕所	框架	2017/12/31	156.83
29	动物幼儿园 3A 厕所	框架	2017/12/31	169.47
30	大茶坪厕所及第三方卫生间	框架	2017/12/31	250
31	三期花海停车场 3A 厕所	框架	2017/12/31	162.89



32	农家乐展示中心	框架	2017/12/31	234.73
33	云海茶吧（原生态厕所）	混合	2017/12/31	110
34	海狮馆厕所	框架	2017/12/31	183.95
35	科普长廊厕所	混合	2017/12/31	18.81
36	鸟林厕所	混合	2017/12/31	20
37	青云梯厕所	混合	2017/12/31	50
38	水鹿场	混合	2018/10/22	50
39	细尾猿猴场馆	轻钢结构	2018/12/7	80
40	浣熊馆	框架	2018/12/7	80
41	鹿园	框架	2014/12/16	280
42	红狼馆	框架	2015/9/25	400
43	狮区兽舍	框架	2019/4/13	90
44	虎区兽舍	框架	2019/4/13	90
45	动物园科普研学户外讲堂	混合	2020/10/30	65.2
46	小熊猫繁殖场	轻钢结构	2022/4/24	40.59
47	松鼠猴乐园	混合	2022/5/16	200
48	观景平台	混合	2022/6/8	252
49	售货亭	混合	2023/3/9	116
50	民俗村旧房改造-景区7号楼	砖木	2000/10/31	164.52
合计				6,685.69

其中第 5、18、31 项房屋建筑物在租用土地上建造，剩余房屋建筑物办证手续尚未齐全，故未办理房产证。

对于未办理房产证的房产，资产占有单位承诺未办证房产权属归其所有，不存在产权纠纷，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。对于未办理房产证的房产的面积，本次评估暂按企业申报的测量面积进行估算，未考虑后续办证费用及证载面积与申报测量面积差异对评估价值的影响。

（三）评估程序受限或评估资料不完整的情形

无。

（四）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

（五）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



评估基准日资产占有单位存在以下抵押事项，本次评估未考虑抵押事项带来的潜在风险对评估结论的影响。

表 3. 土地抵押情况统计表

序号	借款方	贷款人	抵押物	抵押合同编号	借款金额 (万元)	抵押期限
1	雅安东方碧峰峡	雅安农村商业银行	川(2017)雨城区不动产权第0000510	BOLF20210000117	2,000.00	2021年6月23日-2024年6月22日
2	雅安东方碧峰峡	雅安农村商业银行	川(2017)雨城区不动产权第0000499	BOLF20210000117	2,000.00	2021年6月23日-2024年6月22日
3	雅安东方碧峰峡	雅安农村商业银行	川(2017)雨城区不动产权第0000581	BOLF20210000117	2,000.00	2021年6月23日-2024年6月22日
4	雅安东方碧峰峡	雅安农村商业银行	川(2017)雨城区不动产权第0000507	BOLF20210000117	2,000.00	2021年6月23日-2024年6月22日
5	雅安东方碧峰峡	雅安农村商业银行	川(2017)雨城区不动产权第0000531	BOLF20210000117	2,000.00	2021年6月23日-2024年6月22日
6	雅安东方碧峰峡	雅安农村商业银行	川(2017)雨城区不动产权第0000496	BOLF20210000117	2,000.00	2021年6月23日-2024年6月22日
7	雅安东方碧峰峡	雅安农村商业银行	川(2017)雨城区不动产权第0000547	BOLF20210000117	2,000.00	2021年6月23日-2024年6月22日
8	雅安东方碧峰峡	雅安农村商业银行	川(2017)雨城区不动产权第0000503	BOLF20210000117	2,000.00	2021年6月23日-2024年6月22日
9	雅安东方碧峰峡	雅安农村商业银行	川(2017)雨城区不动产权第0000500	BOLF20210000117	2,000.00	2021年6月23日-2024年6月22日
10	雅安东方碧峰峡	雅安农村商业银行	川(2017)雨城区不动产权第0000532	737220220000100	2,000.00	2022年12月30日-2025年12月29日

表 4. 房屋建筑物抵押情况统计表

序号	建筑物名称	房屋产权证编号	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)
1	变电房(大本营配电房)	川(2017)雨城区不动产权第0000510	混合	36830	309
2	普房区5号楼	川(2017)雨城区不动产权第0000510	框架	43390	606.93
3	普房区6号楼	川(2017)雨城区不动产权第0000510	框架	43390	530
4	普房区8号楼	川(2017)雨城区不动产权第0000510	框架	43390	530
5	普房区3号楼	川(2017)雨城区不动产权第0000510	框架	43392	453.43
6	普房区4号楼	川(2017)雨城区不动产权第0000510	框架	43392	1024.34
7	普房区7号楼	川(2017)雨城区不动产权第0000510	框架	43392	760.44
合计					4214.14

(六) 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。未发现公司存在重大期后事项。

(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，依赖于委托人及资产占有单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及资产占有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资产占有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资产占有单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及资产占有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资产占有单位提供，委托人及资产占有单位对其真实性、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，且资产占有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。评估人员不对盈利预测的实现情况承担任何责任。

8.评估范围仅以委托人及资产占有单位提供的资产评估明细表为准，未考虑委托人及资产占有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。

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资产占有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对其评估对象可实现价格的保证。

十三、 评估报告日

评估报告日为二〇二四年三月二十八日。



(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司



资产评估师:

陈泽芳



资产评估师:

徐亮



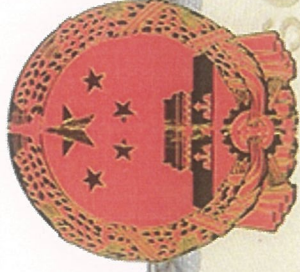
二〇二四年三月二十八日



附件

1. 委托人和资产占有单位企业法人营业执照（复印件）；
2. 委托人及资产占有单位承诺函；
3. 签字资产评估师承诺函；
4. 中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书（京财资评备（2022）0128号）（复印件）；
5. 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
6. 签字资产评估师资格证书（复印件）。





统一社会信用代码

91330000607911599B

营业执照

扫描二维码登录
“国家企业信用信息公示系统”了解
更多登记、备案、
许可、监管信息



名称 浙江祥源文旅股份有限公司

类型 其他股份有限公司(上市)

法定代表人 王衡

经营范围

许可项目：旅游业务；广播电视节目制作经营；演出经纪；网络文化经营；电影发行；互联网信息服务(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，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：旅游开发项目策划咨询；游览景区管理；文艺创作；数字文化创意软件开发；应用服务；数字内容制作服务(不含出版发行)；数字文化创意技术服务；销售；组织文化艺术交流活动；信息咨询(不含许可类信息咨询)；信息技术咨询服务；工艺美术品及礼仪用品制造(象牙及其制品除外)；工艺美术品及礼仪用品销售(象牙及其制品除外)；技术开发、技术咨询、技术转让、技术推广、自有资金投资的资产管理服务；生产性管理服务；玩具、动漫及游艺用品销售；销售代理；互联网销售(除销售需要许可的商品)；市场营销策划；咨询策划服务；电影制片；广告制作；软件开发；会议及展览服务；企业管理；日用百货销售；以自有资金从事投资活动；旅客票务代理；露营地服务；公园、景区小型设施娱乐活动；数字创意产品展览展示服务；体育中介代理服务(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)。

注册资本 壹拾亿陆仟柒佰叁拾贰万肆仟贰佰零陆元

成立日期 1992年09月24日

住所 浙江省杭州市杭州市密渡桥路1号白马大厦12楼



SCJDGL 登记机关

2023年02月27日

委托人及资产占有单位承诺函

中联资产评估集团有限公司：

浙江祥源文旅股份有限公司因编制财务报告需要，特委托中联资产评估集团有限公司对收购雅安祥源碧峰峡旅游有限公司合并对价分摊涉及的雅安祥源碧峰峡旅游有限公司的实物资产及可辨认无形资产进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获得批准；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 5、不干预评估工作。

委托人：浙江祥源文旅股份有限公司(盖章)

委托人法人或授权代表(签字)：



2024年3月28日

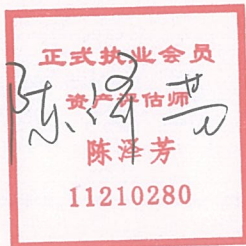
资产评估师承诺函

浙江祥源文旅股份有限公司：

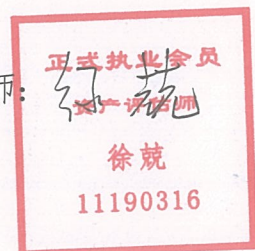
受贵公司的委托，我们就浙江祥源文旅股份有限公司收购雅安祥源碧峰峡旅游有限公司合并对价分摊之经济行为，对所涉及的雅安祥源碧峰峡旅游有限公司实物资产及可辨认无形资产进行评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



2024年 3月 28日

北京市财政局

京财资评备〔2022〕0128号

此复印件仅用于 报告

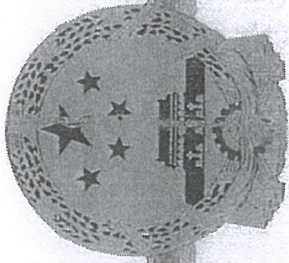
变更备案公告

使用，再次复印无效。

中联资产评估集团有限公司变更事项备案及有关材料收悉。 2022年3月28日

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：

中联资产评估集团有限公司股东由中联财联网科技有限公司、沈琦(资产评估师证书编号:11000084)、范树奎(资产评估师证书编号:11000676)、高忻(资产评估师证书编号:11000088)、胡智(资产评估师证书编号:11001378)、刘伟(资产评估师证书编号:11000090)、韩荣(资产评估师证书编号:11030017)、刘松(资产评估师证书编号:21000043)、邓艳芳(资产评估师证书编号:11070041)、邹洪(资产评估师证书编号:36000139)、吴晓光(资产评估师证书编号:11140101)、张帆(资产评估师证书编号:11160091)、翟红梅(资产评估师证书编号:11090063)、刘斌(资产评估师证书编号:37020076)、陈志红(资产评估师证书编号:11001842)、唐章奇(资产评估师证书编号:45000015)、蒋卫锋(资产评估师证书编号:41060079)、田祥雨(资产评估师证书编



统一社会信用代码

91110000100026822A

营业执照



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

名称 中联资产评估集团有限公司
 类型 其他有限责任公司
 法定代表人 胡智
 经营范围 一般项目：资产评估；技术咨询、技术服务、软件开发、技术转让、技术推广；计算机软件开发、辅助包
 术咨询服务；软件销售；软件服务；软件外包服务；数据服务；数据处理（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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本 5020万元

成立日期 1997年06月26日

营业期限 2000年04月26日至 2030年04月25日

住所 北京市西城区复兴门内大街28号凯晨世贸中心东座F4层939室

复印件仅用于

使用，再次复印无效。

2024年3月28日

登记机关

2022年06月28日





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：陈泽芳

性别：女

登记编号：11210280 2024年3月28日

单位名称：中联资产评估集团有限
公司

初次执业登记日期：2021-11-30

年检信息：通过（2023-05-11）

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：2023-06-12



(扫描二维码，查询评估师信息)



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：徐兢

性别：男

登记编号：

此复印件仅用于 报告
使用，再次复印无效。
2024年3月28日



单位名称：中联资产评估集团有限
公司



初次执业登记日期：2019-11-29

年检信息：通过（2023-05-11）

(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：徐兢

本人印鉴：



打印日期：2023-08-25



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>