



众联资产评估有限公司

ZHONG

LIAN

ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

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

资产评估报告

众联评报字[2022]第 1232 号

湖北众联资产评估有限公司

2022 年 11 月 15 日

目 录

第一部分	声明	1
第二部分	资产评估报告摘要	4
第三部分	资产评估报告正文	7
	一、委托人及其他资产评估报告使用人	8
	二、评估目的	11
	三、评估对象和评估范围.....	11
	四、价值类型及其定义	15
	五、评估基准日	15
	六、评估依据	15
	七、评估方法	18
	八、评估程序实施过程和情况	21
	九、评估假设	23
	十、评估结论	23
	十一、特别事项说明.....	24
	十二、资产评估报告使用限制说明	26
	十三、资产评估报告日	27
第四部分	资产评估报告附件	28

第一部分 声明

声明

武汉三特索道集团股份有限公司：

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

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

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

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论也不应当被认为是评估对象可实现价格的保证，也不能用评估对象实际实现的价格验证评估结论的合理性。

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

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

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

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

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的

假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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

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

第二部分 资产评估报告摘要

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

湖北众联资产评估有限公司接受武汉三特索道集团股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对武汉三特索道集团股份有限公司收购股权事宜所涉及的崇阳三特隼水河旅游开发有限公司（简称：“三特隼水河”）股东全部权益在 2022 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：因武汉三特索道集团股份有限公司收购股权事宜，本次资产评估目的即是对该经济行为所涉及的崇阳三特隼水河旅游开发有限公司股东全部权益在 2022 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估，为该经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为崇阳三特隼水河旅游开发有限公司的股东全部权益，评估范围是三特隼水河经审计后账面上列示的全部资产及相关负债。具体范围为委托人及被评估单位提供的经审计后“各类资产及负债评估申报明细表”上所列内容。

三、价值类型：市场价值

四、评估基准日：2022 年 9 月 30 日

五、评估方法：资产基础法

六、评估结论：本资产评估报告评估结论如下：

截止评估基准日 2022 年 9 月 30 日，崇阳三特隼水河旅游开发有限公司经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的净资产为 2,454.49 万元。采用资产基础法评估后的股东全部权益为 4,839.42 万元，增值 2,384.93 万元，增值率 97.17%。

七、评估结论的使用有效期：本报告评估结论使用有效期为一年，即自 2022 年 9 月 30 日至 2023 年 9 月 29 日期间使用有效。

八、特别事项说明：

1. 崇阳三特隼水河旅游开发有限公司将在建工程抵押，为崇阳三特旅业发展有

限公司向光大银行汉街支行贷款提供抵押担保。纳入本次评估范围内在建工程为许家包项目，包括土地及拆迁补偿费、规划设计费、地质勘察费。宗地已取得崇国用（2012）第（12）0459号《国有土地使用证》。截止评估基准日仍处于担保期，本次评估未考虑该抵押担保事宜对评估结果的影响。

2. 沿河酒店公寓项目崇国用 2016 第（16）0177 号、崇国用 2016 第（16）0179 号两宗土地 2022 年 4 月 6 日、2021 年 9 月 23 日两次被崇阳县自然资源和规划局公示为闲置土地，公示闲置原因为政府原因，闲置 4 年。本次评估参照相邻宗地政府已回收闲置土地处理方式按土地原成交价款确定土地使用权评估值，如未来政府处理方式发生变化，评估值应做相应调整。

3. 在建工程核算的许家包项目为温泉小镇二期用地，截止评估基准日该项目尚未开工建设。

4. 长期股权投资核算的崇阳三特隽水河生态农庄有限公司主要资产为存货存货科目核算的二宗土地（崇国用（2012）第（12）0465 号、崇国用（2012）第（12）0466 号），公示闲置原因为政府原因，闲置时间 6 年，截止评估报告出具日政府未明确对该闲置宗地的处理意见。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响，如未来政府对上述闲置土地有明确处理意见，评估值应做相应调整。

5. 权属证明文件主要为被评估单位所提供的相关资料。土地用途、面积等参数均以被评估单位提供的相关资料为准，如与政府相关职能部门认定不符，以相关职能部门认定为准，本次评估结果应做相应调整。

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

第三部分 资产评估报告正文

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

资产评估报告正文

众联评报字[2022]第 1232 号

武汉三特索道集团股份有限公司：

湖北众联资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对武汉三特索道集团股份有限公司（简称：“三特索道”）收购股权事宜所涉及的崇阳三特隽水河旅游开发有限公司（简称：“三特隽水河”）股东全部权益在 2022 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

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

（一）委托人之一概况

名称：武汉三特索道集团股份有限公司

住所：武汉市东湖新技术开发区关山一路特 1 号光谷软件园 D1 栋

注册资本：17730.1325 万元人民币

公司类型：股份有限公司（上市）

法定代表人：张泉

统一社会信用代码：91420000177730287E

经营范围：旅游资源开发；旅游商品的设计与销售；旅游项目的规划与咨询服务；机电一体化客运索道及配套设备的开发、研制、设计、投资建设、经营；索道技术管理与咨询服务；计算机及配件、文化办公机械、通信产品零售兼批发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

(二) 被评估单位概况

公司名称：崇阳三特隼水河旅游开发有限公司

住 所：崇阳县白霓镇浪口村古镇路

统一社会信用代码：91421223698043474Y

类 型：有限责任公司

成立日期：2010年01月21日

注册资本：9091万元人民币

法定代表人：曾皓

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

(1) 历史沿革

崇阳三特隼水河旅游开发有限公司成立于2010年1月21日，注册资本9091万元，由湖北楚安经贸有限公司和武汉三特索道集团股份有限公司以货币资金出资设立。其中湖北楚安经贸有限公司出资4091万元，占股权比例45%，武汉三特索道集团股份有限公司出资5000万元，占股权比例55%。

2013年12月31日湖北楚安经贸有限公司与武汉三特索道集团股份有限公司签订了股权转让协议，武汉三特索道集团股份有限公司回购湖北楚安经贸有限公司所持崇阳三特隼水河旅游开发有限公司股权。至此，三特索道持有崇阳三特隼水河全部股权。

2020年5月10日第十届董事会第三十一次临时会议决议：武汉三特索道集团股份有限公司将所持三特隼水河100%股权转让给武汉当代地产开发有限公司。2020年5月25日在工商部门备案。

因三特索道控股股东武汉当代科技产业集团股份有限公司占用了三特索道资金，于资产保全的需要，2022年4月8日武汉当代地产开发有限公司与武汉三特索

崇阳三特隽水河旅游开发有限公司股东全部权益价值评估项目

道集团股份有限公司签订《股权转让协议》，三特隽水河 100%股权转让给武汉三特索道集团股份有限公司，并于 2022 年 4 月 11 日在工商部门备案。截止评估报告日，该项股权转让交易未确认及支付交易价款。

(2) 企业财务状况和经营业绩

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

资 产	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 9 月 30 日
货币资金	447,990.81	13,182.26	447,990.81	15,117.55
其他应收款	701,888.10	713,388.10	5,604,753.16	8,823,304.54
存货	23,422,799.55	21,922,799.55	16,115,860.04	16,363,153.42
其他流动资产	15,666.06	18,348.24	15,666.06	23,317.01
流动资产合计	24,588,344.52	22,667,718.15	22,184,270.07	25,224,892.52
长期股权投资	4,443,906.14	4,443,906.14	4,529,331.60	4,528,702.39
投资性房地产				55,569,655.30
固定资产				34,334,920.91
在建工程	22,899,250.52	22,899,250.52	22,899,250.52	22,899,250.52
非流动资产合计	27,343,156.66	27,343,156.66	27,428,582.12	117,332,529.12
资产总计	51,931,501.18	50,010,874.81	49,612,852.19	142,557,421.64
其他应付款	25,734,216.57	23,900,633.24	25,734,216.57	118,012,517.26
负债合计	25,734,216.57	23,900,633.24	25,734,216.57	118,012,517.26
所有者权益	26,197,284.61	26,110,241.57	23,878,635.62	24,544,904.38
项 目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-9
一、主营业务收入			-	-
减：营业成本			-	-
营业税金及附加			-	29,057.90
销售费用			-	-
管理费用	-	117,877.82	-	117,877.82
财务费用	21.27	665.22	291.18	672.03
资产减值损失		-31,500.00		
信用减值损失	-45,000.00	-	837,849.47	-384,206.52
加：其他收益				-629.21
资产处置收益			32.73	
二、营业利润	44,978.73	-87,043.04	-838,107.92	235,969.56
加：营业外收入				
减：营业外支出			759,939.51	
三、利润总额	44,978.73	-87,043.04	-1,598,047.43	235,969.56
减：所得税费用			-	
四、净利润	44,978.73	-87,043.04	-1,598,047.43	235,969.56

评估基准日数据已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）进行了审计，并

出具了无保留意见的审计报告，审计报告号：众环审字（2022）第 0114240 号。

崇阳三特隼水河旅游开发有限公司执行《企业会计准则》，以 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度，以人民币为记账本位币。会计核算以权责发生制为基础，资产以历史成本为计价原则。

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人武汉三特索道集团股份有限公司为被评估单位崇阳三特隼水河旅游开发有限公司股权收购方。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

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

二、评估目的

武汉三特索道集团股份有限公司收购股权事宜，湖北众联资产评估有限公司接受武汉三特索道集团股份有限公司的委托，对上述经济行为所涉及的崇阳三特隼水河旅游开发有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，作为该经济行为的价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是崇阳三特隼水河旅游开发有限公司股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为崇阳三特隼水河旅游开发有限公司经审计后账面上列示全部资产及负债。

截止评估基准日 2022 年 9 月 30 日，企业资产总额为 142,557,421.64 元，负债总额 118,012,517.26 元，股东全部权益价值 24,544,904.38 元。评估范围详见下表：

金额单位：人民币元

项 目	账面值
货币资金	15,117.55
其他应收款	8,823,304.54
存货	16,363,153.42
其他流动资产	23,317.01
流动资产合计	25,224,892.52
长期股权投资	4,528,702.39
投资性房地产	55,569,655.30
固定资产	34,334,920.91
在建工程	22,899,250.52
非流动资产合计	117,332,529.12
资产总计	142,557,421.64
其他应付款	118,012,517.26
负债合计	118,012,517.26
所有者权益	24,544,904.38

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日账面值经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）进行了审计，并出具了无保留意见的审计报告，审计报告号：众环审字（2022）第 0114240 号。

（三）实物资产分布情况及特点

实物资产主要包括：存货、投资性房地产、固定资产和在建工程。

存货一开发成本为崇阳三特隽水河旅游开发有限公司沿河酒店公寓项目购地款及相关的税费、前期工程费和基础设施建设费。

1. 土地征用及拆迁补偿费

（1）土地使用权登记状况

沿河酒店公寓项目土地使用权面积为共 72,005.60 平方米，土地使用权情况详见下表：

序号	土地证号	土地位置	权属性质	证载用途	面积(M ²)	四至	开发程度	剩余土地使用年限
1	崇国用 2016 第 (16) 0177 号	天城镇河田村	出让	住宅	34,713.5	东临隽水河，三面农地	三通	61.78
2	崇国用 2016 第 (16) 0179 号	白霓镇浪口村	出让	住宅	37,292.1	东临隽水河，三面农地	三通	61.78

注：开发程度“三通”即宗地红线外通路、通电、通讯，宗地红线内场地未平整。

（2）土地权利状况

根据委托人相关资料，上述 2 宗土地使用权为崇阳三特隽水河旅游开发有限公司

所有。沿河酒店公寓项目崇国用 2016 第（16）0177 号、崇国用 2016 第（16）0179 号两宗土地 2022 年 4 月 6 日、2021 年 9 月 23 日两次被崇阳县自然资源和规划局公示为闲置土地，公示闲置原因为政府原因，闲置 4 年。

（3）土地利用状况

根据现场查勘情况，于评估基准日土地尚未开发。

（4）前期工程费和基础设施建设费

为委估宗地上投入前期工程费和基础设施建设费，金额较小。

2. 投资性房地产、房屋建筑物

投资性房地产、房屋建筑物，为崇阳三特隽水河旅游开发有限公司开发的温泉小镇项目。

温泉小镇项目占用土地使用权面积为 22,000.11 平方米，已取得国有土地使用证崇国用（2012）第（12）0459 号，坐落于白霓镇浪口村，土地用途为风景名胜，使用权类型为出让，终止日期为 2051 年 7 月 27 日，土地使用权总面积 122,601.6 平方米，剩余 100,601.49 平方米为在建工程许家包项目占地。

温泉小镇项目建筑面积 19,143.50 平方米，整体设计为 1-3 层建筑物，分类为酒店公寓（喜悦客栈）（1-3 层）、商业用房（1-3 层）、电影院和配套设施使用（1-3 层）。酒店公寓（喜悦客栈）建筑面积 4,906.37 平方米，分为 4 个传统四合院组团，每个四合院大小不等，为 2-3 层多层结构，一层为商业用房，2-3 层为公寓用房，房间面积 45 平方米左右，共有 98 个房间；商业用房建筑面积 11,832.52 平方米；另有 2,404.61 平方米房产为电影院和配套设施。建设用地规划许可证证号为地字第 2015026 号，建设工程规划许可证证号为建字第 2015026 号，建筑工程施工许可证证号为 2014022、2014023、2014024、2014025 号。

温泉小镇部分物业已出租给湖北当代研学旅行营地有限公司使用，温泉小镇商业用房及小镇周边相关地块(火车头广场约 12000 平米)整体租赁，租赁期限为自 2022 年 1 月 20 日起至 2027 年 1 月 20 日止，为期伍年，年租金 150 万元。被评估单位对出租房地产纳入投资性房地产科目核算，对自用房地产纳入固定资产科目核算。

3. 在建工程

在建工程一土建工程为三特隽水河在建项目许家包项目，包括土地及拆迁补偿费、规划设计费、地质勘察费。

许家包项目位于白霓镇浪口村，已完成旅游项目征地、规划设计、地质勘察的部分工程，许家包项目占地 100,601.49 平方米，被评估单位已取得国有土地使用证崇国用（2012）第（12）0459 号，坐落于白霓镇浪口村，土地用途为风景名胜，使用权类型为出让，终止日期为 2051 年 7 月 27 日，容积率为 2.0。（土地使用权总面积 122,601.6 平方米，剩余 22,000.11 平方米为投资性房地产和固定资产温泉小镇项目占地，温泉小镇于 2014 年至 2015 年开工建设，2016 年至 2017 年投入使用）。

崇阳三特隽水河旅游开发有限公司将在建工程抵押，为崇阳三特旅业发展有限公司向光大银行汉街支行贷款提供抵押担保。

（四）权益类资产情况

被评估单位权益性资产为长期股权投资，为被评估单位对崇阳三特隽水河生态农庄开发有限公司股权投资，企业采用权益法核算。

被投资公司情况如下表所示（金额单位：元）：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	账面价值
1	崇阳三特隽水河生态农庄开发有限公司	2011.12	49%	4,528,702.39

崇阳三特隽水河生态农庄开发有限公司（以下简称：隽水河农庄）

隽水河农庄于 2011 年 12 月 5 日成立，为三特隽水河公司的参股公司。

营业执照记载信息如下：

统一社会信用代码：9142122358548349XP

住 所：崇阳县白霓镇浪口村古镇路

统一社会信用代码：9142122358548349XP

类 型：有限责任公司

成立日期：2011 年 12 月 05 日

营业期限至：2031 年 12 月 4 日

注册资本：1000 万元人民币

法定代表人：田智博

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

隽水河农庄主要资产为存货（开发成本），为崇阳三特隽水河生态农庄开发有限公司隽水山庄项目土地征用及拆迁补偿费、道路及绿化设施。隽水山庄项目已取

得国有土地使用证，至评估基准日尚未开发，为待开发空地。

（五）被评估单位拥有的、账面未记录的无形资产情况

无

（六）表外资产情况

被评估单位未申报表外资产。

（七）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次纳入评估范围的全部资产和负债的账面数经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）进行了审计，并出具了无保留意见的审计报告，审计报告号：众环审字（2022）0114240号。

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

本次纳入评估范围的各项资产与资产评估委托合同中确定的范围一致。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。即是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目选定的资产评估基准日是2022年9月30日。

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

三特隽水河对评估基准日的全部资产及相关负债进行清查、盘点，并以此为基础编制了基准日的资产负债表，财务报表业经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认，为进行资产评估工作提供了基础。

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

六、评估依据

（一）经济行为依据

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

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订);

2. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人大三次会议表决通过, 2021年1月1日起施行);

3. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过, 自2016年12月1日起施行);

4. 《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订);

5. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过修正);

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

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

8. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号 2019年4月1日起执行);

9. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正);

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

11. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990年5月19日中华人民共和国国务院令 第55号发布 根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订);

12. 《城镇土地估价规程 GB/T 18508-2014》;

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

14. 《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 76 号修订，2014 年 7 月 15 日）；
15. 《资产评估准则基本准则》（财资[2017]43 号）；
16. 其他相关法律、法规和通知文件等。

（三）准则依据

1. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；
2. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38 号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）。

（四）权属依据

1. 营业执照；
2. 国有土地使用证等相关权属证明；
3. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证、会计报表及其他资料。

（五）取价依据

1. 中国地价动态监测网；
2. 被评估单位提供的《资产评估申报明细表》；
3. 被评估单位提供的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料；
4. 被评估单位提供的有关文字资料、证件及相关资料；
5. 《崇阳县人民政府关于实施县城区和乡镇基准地价更新成果的公告》（2020 年 1 月 1 日起施行）；
6. 评估人员现场勘察记录工作底稿及收集的其他相关估价信息资料。

七、评估方法

根据《资产评估执业准则—企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。由于在目前国内资本市场的公开资料中尚无法找到在相同经济行为下的同类资产交易案例，因此不具备使用市场法的必要前提，本次评估不适宜采用市场法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。被评估单位目前主要经营业务为房地产开发项目，无其他新的土地储备计划，管理层无法对企业未来经营进行了分析和预测，不具备采用收益法进行评估的基本条件。

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

因此，本项目采用资产基础法评估方法进行评估。

（一）资产基础法

本次纳入评估范围的资产及负债，资产包括：货币资金、其他应收款、存货、其他流动资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产和在建工程；负债为其他应付款。

1. 货币资金

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

2. 其他应收款

对其他应收款的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，其他应收款采用个别认定的方法估计评估风险

损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为零；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计提坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。

按以上标准，确定其他应收款的评估值。

3. 存货

纳入本次评估范围的存货为开发成本，为崇阳三特隽水河旅游开发有限公司沿河酒店公寓项目购地款及相关的税费、前期工程费和基础设施建设费。

委估宗地被崇阳县自然资源和规划局公示为闲置土地，因政府原因闲置4年。本次评估对于委估宗地参考相邻已回收闲置土地处理方式，按土地原成交价款确定土地使用权评估值，

4. 其他流动资产

其他流动资产企业核算的是待抵扣的增值税税额，以核实后的账面值作为评估值。

5. 长期股权投资

长期股权投资是指企业以获取投资权益和收入为目的，向那些并非直接为本企业使用的项目投入资产的行为。长期股权投资是以对其他企业享有的权益而存在的，因此，长期股权投资评估主要是对长期股权投资所代表的权益进行评估。

本次对被投资企业崇阳三特隽水河生态农庄有限公司进行整体评估，评估人员到现场实地核查其资产和负债，考虑到被投资单位自成立以来各项资产和负债权属较为明晰，大部分单项资产市场价格易获取并能得到验证。对生态农庄公司采用资产基础法进行整体资产评估，所采用的评估方法和价值标准与母公司相同或类似。

长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例

6. 投资性房地产、房屋建筑物

为开发的温泉小镇项目。根据《投资性房地产评估指导意见》的有关规定，执行投资性房地产评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件，参照会计准则关于评估对象和计量方法的有关规定，选择评估方法。

由于可以从房地产市场获取与评估对象温泉小镇项目具有可比性的房地产市场交易案例，故温泉小镇项目适于选用市场法进行评估；由于收益法测算结果和真实市场价值有一定差异，市场法评估结果更贴近于真实市场价值，故不适于选用收益

法进行评估；由于温泉小镇项目为被评估单位开发的可售项目，故不适于选用成本法进行评估。

市场法又称市场比较法、比较法，是将评估对象与在估价时点的近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取评估对象价值的方法。市场法的理论依据是房地产价格形成的替代原理。市场法适用的对象是具有交易性的房地产；适用的条件是在同一供求范围内并在估价时点的近期，存在着较多类似房地产的交易。

评估方法为首先选取三个与评估标的物同区域、同类型房地产的近期交易案例 A、B、C，与评估标的物在交易情况、交易日期、所处区域、个别因素各方面进行比较分析确定修正系数，分别得到修正后的单价。

修正后的单价（A、B、C）=比较实例房地产价格（A、B、C）×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

然后再取三者的平均价格，即得到评估标的物评估单价。

评估标的物评估单价=[修正后单价（A）+修正后单价（B）+修正后单价（C）]/3

评估标的物评估值=评估单价×建筑面积

7. 在建工程

在建工程采用成本法评估。结合在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

（1）对在建工程所涉及开发前期费用支出，本次以审计后账面价值确认为评估值。

（2）对在建工程所涉及土地使用权，采用市场比较法和基准地价系数修正法两种方法分别测算土地价格，最后综合分析其计算结果，确定委估对象的市场价格。

根据《资产评估准则—不动产》及《土地估价规程》，常用的土地评估方法有市场比较法、基准地价系数修正法、收益还原法、成本逼近法、剩余法等，估价方法的选择应结合评估项目的具体特点以及评估目的进行。

经过评估人员实地勘察、分析论证并结合委估对象的区域条件，确定对委估对象采用市场比较法和基准地价系数修正法测算土地价格，最后综合分析其计算结果，确定委估对象的评估价格。方法选择的主要依据如下：

A、评估基准日崇阳县已公布最新的基准地价，委估宗地位于用地级别范围内，

因此本次评估可采用基准地价系数修正法。

B、委估宗地用途为住宅用地，可以获得与委估宗地具有可比性的交易案例，故可选用市场法比较法。

C、由于委估宗地位置属于配套设施较完善的区域，不宜选用成本逼近法进行评估。

D、委估对象宗地土地收益难以准确剥离确定，故不适于使用收益还原法和剩余法。

8. 关于负债的评估

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

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序实施过程介绍如下：

（一）明确资产评估业务基本事项

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

（二）订立资产评估委托合同

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

（三）编制资产评估计划

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

（四）进行评估现场调查

在企业申报并全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了核实。核实资产包括流动资产和非流动资产，核实内容主要为核实资产产权、数量、

使用状态及其他影响评估作价的重要因素，主要步骤如下：

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

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

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

（五）收集整理评估资料

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

（六）评定估算形成结论

资产评估专业人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。项目负责人对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，编制初步资产评估报告。

（七）编制出具评估报告

根据公司资产评估业务流程管理办法规定，对初步资产评估报告进行内部审核。项目负责人在内部审核完成后，根据审核意见修改资产评估报告，形成评估报告征求意见稿。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告

有关内容进行沟通，根据委托人反馈意见进行合理修改后形成资产评估报告正式稿并向委托人提交。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

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

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

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估必要的程序，采用资产基础法对崇阳三特隽水河旅游开发有限公司的股东全部权益进行了评估。

崇阳三特隽水河旅游开发有限公司评估基准日采用资产基础法评估后的总资产 16,640.68 万元，增值 2,384.93 万元，增值率 16.73%；总负债评估值 11,801.25 万元，无增减值；股东全部权益（净资产）评估值 4,839.42 万元，增值 2,384.93 万元，增值率 97.17%。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	2,522.49	2,476.35	-46.14	-1.83
非流动资产	2	11,733.25	14,164.33	2,431.07	20.72
长期股权投资	3	452.87	1,092.49	639.62	141.24
投资性房地产	4	5,556.97	6,034.59	477.62	8.59
固定资产	5	3,433.49	3,728.60	295.11	8.59
在建工程	6	2,289.93	3,308.65	1,018.73	44.49
资产总计	7	14,255.74	16,640.68	2,384.93	16.73
流动负债	8	11,801.25	11,801.25	-	-
负债总计	9	11,801.25	11,801.25	-	-
净资产	10	2,454.49	4,839.42	2,384.93	97.17

评估结论详细情况见《资产评估明细表》。

十一、特别事项说明

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

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1. 崇阳三特隼水河旅游开发有限公司将在建工程抵押，为崇阳三特旅业发展有限公司向光大银行汉街支行贷款提供抵押担保。纳入本次评估范围内在建工程为许家包项目，包括土地及拆迁补偿费、规划设计费、地质勘察费。宗地已取得崇国用（2012）第（12）0459号《国有土地使用证》。截止评估基准日仍处于担保期，本次评估未考虑该抵押担保事宜对评估结果的影响。

2. 沿河酒店公寓项目崇国用2016第（16）0177号、崇国用2016第（16）0179号两宗土地2022年4月6日、2021年9月23日两次被崇阳县自然资源和规划局公示为闲置土地，公示闲置原因为政府原因，闲置4年。本次评估参照相邻宗地政府协商收回方式处理，如未来政府处理方式发生变化，评估值应做相应调整。

3. 在建工程核算的许家包项目为温泉小镇二期用地，截止评估基准日该项目尚未开工建设。

4. 长期股权投资核算的崇阳三特隼水河生态农庄有限公司主要资产为存货科目

核算的二宗土地（崇国用（2012）第（12）0465号、崇国用（2012）第（12）0466号），公示闲置原因为政府原因，闲置时间6年，截止评估报告出具日政府未明确对该闲置宗地的处理意见。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响，如未来政府对上述闲置土地有明确处理意见，评估值应做相应调整。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

无

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

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

1. 本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

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

3. 权属证明文件主要为被评估单位所提供的相关资料。土地用途、面积等参数均以被评估单位提供的相关资料为准，如与政府相关职能部门认定不符，以相关职能部门认定为准，本次评估结果应做相应调整。

（四）重要的利用专家工作及报告情况

本次评估未利用专家工作和引用其他报告。

（五）重大期后事项

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

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响

的情况

无

(七) 其他需要说明的事项

1. 评估基准日后若资产数量发生变化, 应根据原评估方法对资产额进行相应调整; 若资产价格标准发生变化, 并对资产评估值产生明显影响时, 委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

2. 本评估结论未考虑控制权溢价或缺乏控制权折价对评估对象价值的影响。

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 使用范围

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

2. 评估结论使用有效期为自评估基准日起一年(2022年9月30日至2023年9月29日)。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

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

4. 未征得资产评估机构同意, 资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体, 法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的, 资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格, 评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

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

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2022 年 11 月 15 日，是资产评估师和评估专业人员形成评估结论的日期。

资产评估师（签章）：

资产评估师（签章）：

湖北众联资产评估有限公司

2022 年 11 月 15 日

第四部分 资产评估报告附件

资产评估报告附件

- 附件一：被评估单位审计报告；
- 附件二：委托人和被评估单位营业执照
- 附件三：评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件四：委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件五：签名资产评估师的承诺函；
- 附件六：资产评估机构备案文件或者资格证明文件；
- 附件七：资产评估机构法人营业执照副本；
- 附件八：负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；
- 附件九：资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明；
- 附件十：资产评估明细表。

[此页无正文]

评估机构名称：湖北众联资产评估有限公司
机构地址：武汉市武昌区东湖路 169 号 1 栋 4 层
法定代表人：胡家望
联系人：陈文生
联系电话：（027）85846547 13907115722
邮政编码：430077

资产评估师承诺函

武汉三特索道集团股份有限公司：

受你们的委托，我们对武汉三特索道集团股份有限公司股权收购事宜所涉及的崇阳三特隼水河旅游开发有限公司股东全部权益，以 2022 年 9 月 30 日为基准日进行了评估，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：

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

资产评估师签名：

2022 年 11 月 15 日

资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

本次评估股东全部权益（净资产）账面价值 2,454.49 万元，资产基础法评估股东全部权益价值 4,839.42 万元，增值 2,384.93 万元，增值率 97.17%。评估增减值主要原因分析：

1. 长期股权投资评估增值 639.62 万元，增值率 141.24%。是因为被投资单位隽水河农庄主要资产为存货土地，因取得时间较早，经过近年的开发建设，评估对象周边配套建设逐步完善，征地费用上涨，土地使用权评估增值较大，造成隽水河农庄股东全部权益评估增值。

2. 投资性房地产评估增值 477.62 万元，增值率 8.59%。被评估单位投资性房地产采用成本模式计量，账面值为历史建造成本计提折旧后的结果，温泉小镇-商业用房采用市场法进行评估，评估的是现时市场价格，因此导致评估增值。

3. 固定资产评估增值 295.11 万元，增值率 8.59%。被评估单位固定资产房屋建筑物采用成本模式计量，账面值为历史建造成本计提折旧后的结果，本次评估对温泉小镇采用市场法进行评估，评估的是现时市场价格，因此导致评估增值。

4. 本次在建工程评估增值 1,018.73 万元，增值率为 44.49%，主要原因是在建工程中土地使用权评估增值。被评估单位按实际支付的土地成本入账，经过近年的开发建设，评估对象周边配套建设逐步完善，征地费用上涨，周边地价的上涨及土地资源的稀缺，土地需求的增加，导致土地价格进一步上扬，形成评估增值。