

本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拟以现金收购金秀莲花山
景区开发有限公司股权涉及的金秀莲花山景区开发有
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【2025】第 5110 号

中联资产评估集团有限公司

二〇二五年十一月十七日



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	11
三、 评估对象和评估范围	11
四、 价值类型	16
五、 评估基准日	16
六、 评估依据	16
七、 评估方法	21
八、 评估程序实施过程和情况	39
九、 评估假设	41
十、 评估结论	43
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	52
附件	54



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。



浙江祥源文旅股份有限公司拟以现金收购金秀莲花山景区开发有限公司股权涉及的金秀莲花山景区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【2025】第 5110 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拟以现金收购金秀莲花山景区开发有限公司股权之经济行为之经济行为，对所涉及的金秀莲花山景区开发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。

评估对象为金秀莲花山景区开发有限公司股东全部权益，评估范围是金秀莲花山景区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 2025 年 8 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、收益法对金秀莲花山景区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，



得出金秀莲花山景区开发有限公司股东全部权益在评估基准日 2025 年 8 月 31 日的评估结论如下：

股东全部权益账面 10,098.76 万元，评估值为 34,456.09 万元，评估增值 24,357.33 万元，增值率 241.19%。

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 8 月 31 日至 2026 年 8 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。



浙江祥源文旅股份有限公司拟以现金收购金秀莲花山景区开发有限公司股权涉及的金秀莲花山景区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【2025】第 5110 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，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，就浙江祥源文旅股份有限公司拟收购金秀莲花山景区开发有限公司股权之经济行为之经济行为，对所涉及的金秀莲花山景区开发有限公司股东全部权益在评估基准日 2025 年 8 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浙江祥源文旅股份有限公司，被评估单位为金秀莲花山景区开发有限公司。

二、 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浙江祥源文旅股份有限公司被评估单位为金秀莲花山景区开发有限公司。

(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）

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

营业期限：1992-09-24 至 9999-12-31

社会信用代码：91330000607911599B

经营范围：许可项目：旅游业务；广播电视台节目制作经营；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）被评估单位概况



1. 企业基本情况

企业名称：金秀莲花山景区开发有限公司

类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

住所：广西金秀瑶族自治县金秀镇金田村孟村屯（县游客集散中心内

法定代表人：高红喜

注册资本：10,000 万(元)

成立日期：2016-12-26

营业期限：2016-12-26 至 2066-12-25

统一社会信用代码：91451324MA5KMA5L56

经营范围：一般项目：游览景区管理；工艺美术品及收藏品零售（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）；公园、景区小型设施娱乐活动；组织体育表演活动；旅游开发项目策划咨询；票务代理服务；服装服饰零售；新鲜水果零售；食用农产品零售；鞋帽零售；服装服饰出租；珠宝首饰零售；农副产品销售；户外用品销售；组织文化艺术交流活动；个人互联网直播服务；停车场服务；茶具销售；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；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）许可项目：旅游业务；高危险性体育运动（攀岩）；食品销售；互联网直播技术服务；游艺娱乐活动；酒类经营；食品互联网销售；营业性演出；餐饮服务（不产生油烟、异味、废气）；住宿服务（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

2. 历史沿革及股东结构

(1) 2016 年 12 月，金秀莲花山景区开发有限公司设立



金秀莲花山景区开发有限公司设立于 2016 年 12 月 26 日，注册资本为 5,000 万元，系由中景信旅游投资开发集团有限公司（以下简称“中景信集团”）出资设立。

设立时股权结构如下：

表1 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 (%)
中景信旅游投资开发集团有限公司	5,000	100	5,000	100
合计	5,000	100	5,000	100

(2) 第一次增资

2018 年 9 月 16 日，莲花山公司作出股东会决议，同意将公司的注册资本变更为 1 亿元，变更后的股东出资情况为：中景信集团出资额 9000 万元，占注册资本 90%；黎志出资额 1000 万元，占注册资本 10%。同时，同意通过 2018 年 9 月 16 日签订的《金秀莲花山景区开发有限公司章程》。

2018 年 10 月 10 日，莲花山公司向工商登记机关提交《公司登记（备案）申请书》。

2018 年 10 月 15 日，工商登记机关对前述事项予以备案登记。本次变更登记后，被评估单位的股权结构如下：

表2 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 (%)
中景信旅游投资开发集团有限公司	9,000	90	9,000	90
黎志	1,000	10	1,000	10
合计	10,000	100	10,000	100

(3) 第一次股权转让

2024 年 3 月 6 日，莲花山公司作出股东会决议，同意公司股东黎志将所持有公司 10% 的注册资本以 1000 万元的价格转让给股东中景信集



团，其中，896.5 万元已由中景信集团实缴代付，本次股权转让交易中景信集团实际按 103.5 万元支付给黎志。同时，股东名称由原来的中景信旅游投资发展集团有限公司变更为中景信（上海）旅游发展集团有限公司，同意企业类型变更为有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资），同意通过 2024 年 3 月 1 日修订的《金秀莲花山景区开发有限公司章程》。

2024 年 3 月 16 日，中景信集团和黎志签订《股权转让协议》。

2024 年 5 月，莲花山公司向工商登记机关提交《公司登记（备案）申请书》。

第一次股权变更后截至评估基准日股权无变化，截至评估基准日股东名称、出资额和出资比例如下：

表3 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 (%)
中景信旅游投资开发集团有限公司	10,000	100	10,000	100
合 计	10,000	100	10,000	100

3. 资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2025 年 8 月 31 日，报表资产总额 54,330.33 万元，负债 44,231.57 万元，净资产 10,098.76 万元；2025 年 1-8 月报表营业收入 3,057.45 万元，净利润 35.34 万元。

近年资产、财务状况如下表：

表4 报表资产、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 8 月 31 日
总资产	27,071.05	39,953.70	54,002.72	54,330.33
负债	18,148.67	31,059.20	43,939.30	44,231.57
净资产	8,922.38	8,894.50	10,063.42	10,098.76



项目	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-8 月
营业收入	0.02	0.15	429.54	3,057.45
利润总额	-48.98	-27.88	206.03	65.31
净利润	-48.98	-27.88	168.92	35.34
经营活动产生的现金流量净额	-2,532.91	484.90	-3,167.70	1,025.71
投资活动产生的现金流量净额	-831.59	-10,207.34	-629.54	-1,603.94
筹资活动产生的现金流量净额	2,573.39	9,569.90	5,460.17	-466.89
审计机构	未经审计	未经审计	上会会计师事务所 (特殊普通合伙)	上会会计师事务所 (特殊普通合伙)

4. 核心业务情况

被评估单位主要负责经营大瑶山盘王界景区内观光电梯、缆车、客运旅游纪念品、餐饮等景区相关服务业务。大瑶山盘王界景区地处“世界瑶都”广西来宾市金秀瑶族自治县大瑶山山脉，是国家级森林公园、国家级自然保护区，同时获评国家 AAAA 级旅游景区、全国山岳型无障碍示范景区。2025 年 1 月 1 日正式对外营业。

截至评估基准日，被评估单位接待游客 25.77 万人，营业收入超三千万元。

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浙江祥源文旅股份有限公司，被评估单位为金秀莲花山景区开发有限公司。委托人浙江祥源文旅股份有限公司拟收购被评估单位金秀莲花山景区开发有限公司股权。

(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。

三、 评估目的

根据《祥源文旅运营周例会会议纪要》，浙江祥源文旅股份有限公司拟以现金收购金秀莲花山景区开发有限公司股权。

本次资产评估的目的是反映金秀莲花山景区开发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。

四、 评估对象和评估范围

评估对象是金秀莲花山景区开发有限公司股东全部权益。评估范围为金秀莲花山景区开发有限公司全部资产及负债。截至评估基准日，经审计的报表资产总额为 54,330.33 万元，负债总额为 44,231.57 万元，所有者权益为 10,098.76 万元。其中，流动资产 29,789.15 万元，非流动资产 24,541.18 万元；流动负债 10,926.57 万元，非流动负债 33,305.00 万元。

上述资产与负债数据摘自经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2025 年 8 月 31 日的金秀莲花山景区开发有限公司资产负债表，评估是在企业经过审计的基础上进行的。

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，金秀莲花山景区开发有限公司的报表资产总额 54,330.33 万元，主要资产包括流动资产、固定资产、无形资产等。截至评估基准日，被评估单位的主要资产无抵押、质押的情况。

其中：

1. 土地使用权



土地使用权为 2 宗国有土地使用权（2 宗土国有地使用权登记在同一不动产权证）和 1 宗集体土地使用权。基本情况如下表所示：

表5 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 ²)
1	桂 2025 金秀县不动产权第 0004414 号	金秀风景名胜设施用地	金秀县金秀镇 X645 县道旁（孟村村口马路对面）	2021/3/1	出让	风景名胜设施用地	40	8,290.80
2	桂 2025 金秀县不动产权第 0004414 号	金秀零售商业用地	金秀县金秀镇 X645 县道旁（孟村村口马路对面）	2021/3/1	出让	零售商业用地	40	2,072.70
3	桂 2025 金秀县不动产权第 0000020 号	索道上站及支架租赁土地	金秀县金秀镇金田村社村民小组独山等 11 处	2024/12/25	租赁	商服用地	20	1,003.00

集体土地使用权为被评估单位通过与金秀瑶族自治县金秀镇金田村民委员会于 2024 年 12 月签订的《集体土地使用权租赁合同》取得，租赁期限 20 年，自 2024 年 12 月 25 日至 2044 年 12 月 24 日止，租赁面积 1,003.00 m²，租金 1000 元/年，评估基准日作为索道上站及支架土地使用。

2. 房屋建筑物

房屋建（构）筑物资产共 17 项，其中建筑物 4 项、构筑物 12 项，为被评估单位日常经营使用的办公楼和景区基础服务设施，房屋建筑物全部位于景区内，基准日物理状况良好，正常使用。

被评估单位房屋建筑物中，一项已办理不动产权证。对于未取得不动产权证的房屋建筑物，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。

表6 无证房屋建筑物统计

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)
1	索道上站房	框架	2024/12/1	666.04
2	金鸡报晓宣教点	框架	2024/12/1	547.27
3	龙凤亭宣教点	框架	2024/12/1	547.27



合 计		1,760.58
-----	--	----------

(1) 主要房屋建筑物资产及分布情况

企业现有房屋建筑物 2024 年建成并投入实际使用。其中：

A. 生产部门房屋建筑物主要为站房等；

B. 辅助部门房屋建筑物主要为游客中心、宣教点等；

C. 构筑物主要为电梯隧道、竖井、应急通道工程、广场、平台、设备基础、泵站、水池和绿化等；

(2) 主要房屋建筑物结构

企业的房屋建筑物建筑结构为框架结构。

A. 框架结构：框架结构的基础一般采用现浇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它新型墙体材料。屋面防水层采用新型防水材料。

(3) 主要房屋建筑物装修状况

房屋建筑物装修较好，外墙塑石包装或刷涂料；内墙大白乳胶漆；天棚抹灰刷涂料局部轻钢龙骨矿棉板吊顶；地面多为釉面砖地面；门为木门；窗多为双层铝合金窗。

3. 车辆

车辆共 6 项，为皮卡车、奔驰商务车、奥迪轿车、五菱宏光 S、电动三轮车等，全部为被评估单位日常经营中使用的车辆，物理状况良好，正常使用。

4. 无形资产-其他

无形资产-其他包括商标权为 38 项，著作权 1 项，莲花山景区经营权 1 项。

(1) 商标权为大瑶山盘王界商标权、大瑶山盘王境商标权，证载使用权人均为被评估单位。



(2) 著作权为大瑶山盘王界美术作品, 登记号渝作登字-2024-F-00515875, 著作权人为金秀莲花山景区开发有限公司。

(3) 经营权

经营权权利:

根据 2016 年 7 月 6 日金秀县人民政府与中景信集团签订的《金秀县旅游开发项目合作框架协议》约定:

中景信集团拟在金秀县境内设立景区管理公司和景区运营公司(两者合称“景区运营实体”), 并以景区运营实体的名义对合作范围内景区进行合作开发、运营、管理、收费及收益; 合作期限为 50 年自 2016 年至 2066 年。

根据 2024 年 9 月 20 日金秀县人民政府与中景信集团、被评估单位、来宾金秀盘王境文化旅游有限公司(以下简称“盘王境公司”)签订的《金秀县莲花山景区旅游项目合作开发和运营补充协议书(二)》约定:

被评估单位、盘王境公司为中景信集团出资设立的金秀县莲花山景区旅游项目景区运营公司和景区管理公司, 以景区运营实体的名义对莲花山景区进行合作开发、运营、管理及收益。

被评估单位作为景区运营公司主要负责经营景区内餐饮、观光电梯、缆车、客运旅游纪念品、酒店、演艺等景区相关服务业务; 盘王境公司作为景区管理公司主要负责景区经营方面的(非行政管理方面的)整体规划、管理、景区门票相关业务以及部分基础设施的建设经营。

被评估单位和盘王境公司作为金秀县莲花山景区运营实体, 承接《金秀县莲花山景区旅游项目合作开发和运营运营协议》及补充协议项下中景信集团的权利义务、并取得当事人地位共同负责在对莲花山景区进行开发、运营及管理。



经营权义务:

被评估单位的经营权无需向当地政府或大瑶山管理局支付相关对价。相关对价由被评估单位关联方来宾金秀盘王境文化旅游有限公司支付。协议约定如下:

根据 2016 年 11 月 15 日中景信集团与金秀县人民政府签署的《金秀县莲花山景区旅游项目合作开发和运营协议书》以及 2017 年 5 月 17 日中景信集团与金秀县人民政府、广西大瑶山国家级自然保护区管理局签署的《金秀县莲花山景区旅游项目合作开发和运营补充协议书》约定:

(1) 景区门票由景区运营实体即统一收取。前三年免征,第四年开始,金秀县人民政府按照门票收入的 5%收取分成,每五年增加 1%,最高达到 12%。(其中大瑶山管理局享有上述分成的固定分成比例,即每年门票收入的 5%部分的 20%加上以后每档增 1%部分的 30%)。

(2) 景区运营实体需向大瑶山管理局支付资源使用费,该费用从第四年起按 30 万元/年起步,每满五年递增 10 万元,最高不超过 120 万/年。

根据《金秀县莲花山景区旅游项目合作开发和运营补充协议书(二)》约定:

盘王境公司有权独立承接景区门票等相关业务,由盘王境公司办理相关价格批复手续,并在金秀县莲花山景区内享有独家经营权益,执行《金秀县莲花山景区旅游项目合作开发和运营补充协议书》约定的门票收入分成和资源使用费等相关事宜。

根据 2024 年 9 月 30 日莲花山公司与盘王境公司签订的《资产使用许可合同》约定:

盘王境公司允许莲花山公司使用其在金秀县莲花山景区范围的资产,莲花山公司向盘王境公司支付有偿使用费(含资源使用费),有偿



使用费(含资源使用费)计费标准为莲花山公司交通服务及相应增值服务收入合计营业收入(含税)金额的 1.5%。

(二) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日 2025 年 8 月 31 日,企业申报评估的范围内无表外资产。

(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上会会计师事务所(特殊普通合伙)于 2025 年 11 月 17 日出具的无保留意见的《金秀莲花山景区开发有限公司审计报告》(上会师报字(2025)第 16746 号)审计结果。评估是在企业经过审计的基础上进行的。

除此之外,未引用其他机构报告内容。

五、 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。

六、 评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2025 年 8 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。

七、 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

1. 《祥源文旅运营周例会会议纪要》

(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修订);

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)；

8. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订)；

9. 《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);

10. 《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);



11. 《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);
12. 《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);
13. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号);
14. 《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);
15. 《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)
16. 《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);
17. 《国家税务总局关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》(国家税务总局公告 2016 年第 70 号);
18. 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. 《资产评估执业准则——知识产权》(中评协[2023]14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. 《商标资产评估指导意见》(中评协[2017]51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. 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. 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. 商标权证;
6. 其他参考资料。

(五) 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. 项目实用的工程造价资料及材料信息资料；
6. 基准地价文件；
7. 土地交易市场资料；
8. 中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料；
9. 重要业务合同、资料；
10. 其他参考资料。

(六) 其它参考资料

1. 上会会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《金秀莲花山景区开发有限公司审计报告》(上会师报字(2025)第 16746 号)；
2. 《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)；
3. 《资产评估常用数据与参数手册》(机械工业出版社 2011 版)；
4. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
5. 《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)；
6. 《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)；
7. 《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》(中评协[2020]38 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。



八、 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

浙江祥源文旅股份有限公司拟收购宜金秀莲花山景区开发有限公司股权。

本次资产评估的目的是反映宜金秀莲花山景区开发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。

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)其他流动资产

对其他流动资产的评估，核对评估明细表与报表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实资产的真实性、完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定为评估值。

2. 固定资产-房屋建筑物

(1)评估方法选择

基于本次评估目的，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，最终确定各类房屋建筑物的合理的评估方法：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

1) 重置成本法

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评



估资产所需的全部成本，通常是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑工程量，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。基本计算公式为：

$$\text{房屋建筑物评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

对重要的建筑工程，重置成本的计算主要采用“预决算调整法”。即根据原概算或预决算工程量，进行适当调整后，套用现行概预算定额及取费标准计算评估基准日工程造价的计算方法。

其他自建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净值。

A.重置全价的确定

$$\text{重置全价} = \text{除税建安工程造价} + \text{除税前期费用及其他费用} + \text{资金成本}$$

根据《关于做好建筑业营改增建设工程计价依据通知准备工作的通知》（建办标[2016]4号）、《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）的要求，建筑业营改增后，工程造价按“价税分离”计价规则计算，各要素价格适用的增值税税率执行财税部门的相关规定。税前工程造价为实体项目费（人工费、材料费、机械费、管理费、利润）、措施项目费、措施其他项目费、规费和价差之和，各费用项目均以不包含增值税（可抵扣进项税额）的价格计算。

一般计税方法的应纳税额，是指当期销项税额抵扣当期进项税额后的余额。

$$\text{应纳税额计算公式：应纳税额} = \text{当期销项税额} - \text{当期进项税额}。$$

当期销项税额小于当期进项税额不足抵扣时，其不足部分可以结转下期继续抵扣。

$$\text{可抵扣增值税} = \text{含税工程造价} / (1 + 9\%) \times 9\%。$$



a. 建安综合造价的确定

预决算调整法：以待估建筑物竣工决算工程量，按现行工程预算价格、费率和取费程序将其调整为按现价计算的建筑安装工程造价。

类比法：选取与被评估建筑物的结构类似、构造基本相符的、建筑面积、层数、层高、装修标准、设备配套完备程度基本一致的近期结算工程或近期建成的类似建筑物单位平方米造价为参考，将类似工程建安造价调整为评估基准日造价，与被评估建筑物进行比较，对其构造特征差异采用“综合调整系数”进行差异调整，得出建筑安装工程造价。

b. 前期费用及其他费用的确定

表7 前期费用取值表

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	1.21%	1.21%	建安工程造价	财建[2016]504 号
2	勘察设计费	7.30%	6.89%	建安工程造价	参考计价格[2002]10 号
3	工程监理费	2.20%	2.08%	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	0.18%	0.17%	建安工程造价	参考计价格[2002]1980 号
5	可行性研究费	0.47%	0.44%	建安工程造价	参考计价格[1999]1283 号
6	环境影响评价费	0.16%	0.15%	建安工程造价	参考计价格[2002]125 号
	小 计	11.52%	10.94%		
7	城市基础设施配套费	15 元	15 元	建筑面积	金住建发[2022]12 号

本次评估对该类建筑物的前期费按地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建安造价外的其他费用两个部分计算。根据国家计委、建设部颁发的有关规定与造价计算程序以及当地的规定计算前期费用与其他费用。

c. 资金成本的确定

按照被评估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 2025 年 8 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=（含税建安工程造价+含税前期及其它费用）×合理工期
×贷款利息×50%

B. 成新率的确定

本次评估房屋建筑物成新率的确定，根据建(构)筑物的基础、承重结构(梁、板、柱)、墙体、楼地面、屋面、门窗、内外墙粉刷、天棚、水卫、电照等各部分的实际使用状况，确定尚可使用年限，从而综合评定建筑物的成新率。

成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

C. 评估值的计算

评估值=重置成本×成新率

3. 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，主要采用重置成本法进行评估。对于在二手市场可询到价的旧设备，采用市场法进行评估。

(1) 重置全价的确定

1) 国产机器设备重置全价（不含税）

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

A. 购置价

设备购置价格的选取主要通过查阅《2025年机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院）和网上寻价、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；对少数未能查询到购置价的设备，比较同年代，同类型设备功能、产能，采取价格变动



率推算确定购置价运杂费

B. 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。

运杂费计算公式如下：

$$\text{设备运杂费} = \text{设备购置价} \times \text{运杂费率}$$

C. 安装调试费

通用类设备安装调试费率主要参照《资产评估常用数据与参数手册》(2019版)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、安装的难易程度和被评估单位以往有关设备安装费用支出情况分析确定。对小型、无须安装的设备，不考虑安装工程费。

安装调试费计算公式如下：

$$\text{安装调试费} = \text{设备购置价} \times \text{安装调试费率}$$

安装调试费计算公式如下：

$$\text{安装调试费} = \text{设备购置价} \times \text{安装调试费率}$$

D. 基础费

如设备不需单独的基础或基础已在建设厂房时统一建设，账面值已体现在房屋建筑物中的设备不考虑设备基础费用；单独基础参考工程概算或结算资料，参照《资产评估常用数据与参数手册》(2019版)确定。

基础费计算公式如下：

$$\text{基础费} = \text{设备购置价} \times \text{基础费率}$$

E. 前期及其他费用



其他费用包括建设单位管理费、可行性研究报告及评估费、设计费、工程监理费等，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。

表8 建设工程前期及其他费用表

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	1.21%	1.21%	建安工程造价	财建〔2016〕504号
2	勘察设计费	7.30%	6.89%	建安工程造价	参考计价格〔2002〕10号
3	工程监理费	2.20%	2.08%	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	0.18%	0.17%	建安工程造价	参考计价格〔2002〕1980号
5	可行性研究费	0.47%	0.44%	建安工程造价	参考计价格〔1999〕1283号
6	环境影响评价费	0.16%	0.15%	建安工程造价	参考计价格〔2002〕125号
	小计	11.52%	10.94%		

前期及其他费用(含税)=(设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费)×含税费率

F. 资金成本

考虑到所参评的机器设备是企业筹建至投产系列设备之一，其生产能力受企业整体建设(房屋、建筑物、其他设备等)运行制约，所以将其购置到运行的周期比照企业整体工程建设周期计算其建设工期，其采用的利率按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2025年8月20日公布的贷款市场报价利率计算，资金成本按均匀投入计取。

资金成本=(设备购置价格+运杂费+安装调试费+基础费+前期及其他费用(含税))×合理建设工期×贷款利率×1/2

G. 设备购置可抵扣增值税

根据(财税〔2008〕170号)《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)及(财税〔2018〕32号)文件、财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号的规定，对符合增值税抵扣条件的机器设备重置成本应该扣



除相应的增值税。抵扣额为购置价、运杂费、安装费、基础费、前期及其他费用等涉及的增值税。

2) 机器设备成新率

对机器设备的成新率，参照设备的经济寿命年限，并通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行，修理及设备管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察，综合判断该设备其尚可使用年限，在此基础上计算成新率 N，即：

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

3) 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

(2) 运输车辆评估

1) 运输车辆重置全价的确定

根据当地汽车市场销售信息以及等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的车辆现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等杂费，根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)、(财税〔2018〕32号)、财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号文件规定，对于符合增值税抵扣条件的企业，其车辆重置全价为：

重置全价(不含税)=不含税购置价+车辆购置税+新车注册上牌费用

A. 车辆购置价

根据车辆市场信息及《太平洋汽车网汽车报价库》，《易车网》等近期车辆市场价格资料，参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定本次评估车辆购置价格；对购置时间较长，现不能查到原型号规格的车辆购置价格时参考相类似、同排量车辆价格作为评估车辆购置价参考价格。



B. 车辆购置税

根据 2001 年国务院第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税法》的有关规定：车辆购置税应纳税额 = 计税价格 \times 10%。该“纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款”。故：购置附加税 = 购置价 $\div (1+13\%) \times 10\%$ 新车上户牌照手续费等。

C. 新车上户牌照手续费等：根据车辆所在地该类费用的内容及金额确定。

2) 车辆成新率

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，车辆按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

使用年限成新率 = (1 - 已使用年限 / 规定使用年限或经济使用年限) $\times 100\%$

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

成新率 = Min (使用年限成新率, 行驶里程成新率)

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。即：

成新率 = Min (使用年限成新率, 行驶里程成新率) + a

a: 车辆特殊情况调整系数。

另：直接按二手车市场价评估的车辆，不再考虑成新率。

3) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 \times 车辆成新率

(3) 电子设备评估

1) 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》、《太平洋电脑网》、《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。

2) 电子设备成新率

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。

3) 评估值的确定

评估值=重置全价×电子设备成新率

4. 在建工程

此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，针对各项在建工程——土建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

结合本次在建工程特点，针对在建工程类型和具体情况，采用成本法进行评估。

在采用成本法对在建工程评估时，评估人员在现场核实了相关明细账、入账凭证及可行性研究报告、初步设计、概预算资料，与项目工程技术人员等相关人员进行了访谈，并进行了现场勘察。确认待评估的在建工程项目进度基本上是按计划进行的，实物质量达到了设计标准要求。

开工时间距基准日较长的在建项目（合理工期超过六个月），在工程重置成本的变化不大的情况下，在核实在建工程账面金额无误的前提下



下，评估以清查核实后的账面值加计资金成本确定评估值；如果资金成本已在在建工程相关科目中核算的，则不再重复计算。

对于已完工项目其价值在固定资产相对应的资产的评估值中已包含，则该类在建工程评估值为零。

5. 无形资产-土地使用权

对于纳入本次评估范围的无形资产-土地使用权，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思路和评估方法。

(1)评估思路

1)对于需单独评估的土地使用权，根据其使用权类型及地价评估基础资料等特点，单独确定其评估方法，具体思路和过程如下：

A.对于出让土地，按照《资产评估执业准则——不动产》和《城镇土地估价规程》的要求，选择市场比较法、基准地价系数修正法进行评估；

B.对于租赁取得的集体土地使用权，为被评估单位与与金秀瑶族自治县金秀镇金田村民委员会于签订《集体土地使用权租赁合同》取得，租赁期限 20 年，自 2024 年 12 月 25 日至 2044 年 12 月 24 日止，租金 1000 元/年。由于租金较低，被评估单位未将其资本化，经核查，目前市场租金与和合同租金无明显变化，对于该项土地使用权评估值为 0。

(2)评估方法

1)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。

2)基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数



表等评估成果，按照替代原则，对待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在评估基准日价格的方法。

6. 无形资产其他

(1) 商标权

鉴于纳入本次评估范围的 38 项商标权于 2024 年以后注册，考虑到被评估企业相关产品及服务主要以景区经营权等资源为核心，商标作为该等资源的外在表现，主要起标识作用，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。由于通过使用商标给企业带来的价值，和企业实际所支出的费用通常不构成直接关联，因而成本法一般适用于不使用或者刚投入使用的商标权评估。

(2) 著作权

纳入评估范围内的著作权共 1 项，为大瑶山盘王界美术作品，著作权人为金秀莲花山景区开发有限公司。

本次评估对于著作权采用成本法评估。成本法是依据著作权形成过程中所需要投入的各种费用成本，并以此为依据确认著作权价值的一种方法。企业依法取得并持有著作权，期间需要投入的费用一般包括著作权设计费、初始注册费、代理费等。

(3) 经营权

纳入本次评估范围的经营权 1 项，为金秀莲花山景区交通服务及相应增值服务开发、运营、管理、收费及收益权。账面净值为 0.00 元。



① 评估对象概况

经营权名称: 金秀莲花山景区交通服务及相应增值服务开发、运营、管理、收费及收益权。

根据《金秀县旅游开发项目合作框架协议》以及《金秀县莲花山景区旅游项目合作开发和运营协议书》及补充协议, 被评估单位主要负责经营景区内餐饮、观光电梯、缆车、客运旅游纪念品、酒店、演艺等景区相关服务业务, 享有对莲花山景区(即大瑶山盘王界景区)进行合作开发、运营、管理、收费、收益权。合作期限为 50 年, 自 2016 年至 2066 年。

② 评估方法

1) 评估方法选择

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平价值, 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。

本次无形资产评估对象是被评估单位持有的经营权, 该经营权年限较长, 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, 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。

7. 长期待摊费用



长期待摊费用核算内容为索道支架刷漆工程。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。经核实，长期待摊费用原始发生额真实、准确，摊销余额正确，对于属自有设备的改造装修形成的长期待摊费用在设备评估中考虑。

8. 递延所得税资产

递延所得税资产核算内容为信用减值损失形成的递延所得税资产。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，以证实递延所得税资产的真实性、完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定为评估值。

9. 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；

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

式中：

P：被评估单位的经营性资产价值；

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；

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《金秀县旅游开发项目合作框架协议》以及《金秀县莲花山景区旅游项目合作开发和运营协议书》及补充协议，被评估单位主要负责经营景区内餐饮、观光电梯、缆车、客运旅游纪念品、酒店、演艺等景区相关服务业务，享有对莲花山景区（即大瑶山盘王界景区）进行合作开发、运营、管理及收益权。合作期限为 50 年，自 2016 年至 2066 年。本次评估假设被评估单位在可预见的未来保持持续性经营，合作期限到期不再考虑续期。

九、 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、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。

十、 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. 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. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。
3. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。
4. 假设被评估单位未来将采取的会计政策与评估基准日所采用的会计政策在重要方面基本一致。
5. 假设被评估单位的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。
6. 根据金秀县人民政府与中景信集团签订的《金秀县旅游开发项目合作框架协议》以及《金秀县莲花山景区旅游项目合作开发和运营协议书》确定被评估单位运营期限为 2016 年至 2066 年，本次评估假设被评



估单位的运营期限合法有效。

7. 委托人及被评估单位管理层预测评估对象未来经营期内的经营模式, 主营业务、产品的结构, 收入与成本的构成, 经营权取得的方式及成本以及销售策略和成本控制等保持基准日的规划状态并在预测期内持续, 不发生较大变化。

8. 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, 并随经营规模的变化而同步变动。

9. 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。

10. 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为均匀流入, 现金流出为均匀流出;

11. 有关利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

12. 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。

十一、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, 对金秀莲花山景区开发有限公司股东全部权益在评估基准日2025年8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 8 月 31 日的评估结论如下：

总资产账面值 54,330.33 万元，评估值 68,506.06 万元，评估增值 14,175.73 万元，增值率 26.09%。

负债账面值 44,231.57 万元，评估值 44,231.57 万元，评估无增减值变化。

净资产账面值 10,098.76 万元，评估值 24,274.49 万元，评估增值 14,175.73 万元，增值率 140.37%。

详见下表。

表9 资产评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 8 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	29,789.15	29,789.15	-	-
2 非流动资产	24,541.18	38,716.91	14,175.73	57.76
3 其中：长期股权投资	-	-	-	
4 投资性房地产	-	-	-	
5 固定资产	23,536.28	23,623.23	86.95	0.37
6 在建工程	9.74	-	-9.74	-100.00
7 无形资产	722.19	14,882.47	14,160.28	1,960.74
7-1 其中：土地使用权	717.71	853.95	136.24	18.98
8 其他非流动资产	272.97	211.21	-61.76	-22.63
9 资产总计	54,330.33	68,506.06	14,175.73	26.09
10 流动负债	10,926.57	10,926.57	-	-
11 非流动负债	33,305.00	33,305.00	-	-
12 负债总计	44,231.57	44,231.57	-	-
13 净资产（所有者权益）	10,098.76	24,274.49	14,175.73	140.37

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为 10,098.76 万元，评估值为 34,456.09 万元，评估增



值 24,357.33 万元，增值率 241.19%。

(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 34,456.09 万元，比资产基础法测算出的净资产（股东全部权益）价值 24,274.49 万元，高 10,181.60 万元。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

大瑶山盘王界景区地处“世界瑶都”广西来宾市金秀瑶族自治县大瑶山山脉，是国家级森林公园、国家级自然保护区，同时获评国家 AAAA 级旅游景区、全国山岳型无障碍示范景区。

被评估单位主要运营大瑶山盘王界景区内餐饮、观光电梯、缆车、客运旅游纪念品、酒店、演艺等景区相关服务业务，具有排他性和稀缺性。被评估单位依托大瑶山盘王界独特的自然资源优势，通过前期的经营积累打通了销售渠道、具备成熟稳健的运营团队和管理运营能力。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，因此相对而言，收益法评估结果较为可靠，因此本次评估以收益法的评估结果作为最终评估结论。

通过以上分析，由此得到金秀莲花山景区开发有限公司的股东全部权益在基准日时点的价值为 34,456.09 万元。



十二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

评估结论与账面价值比较变动情况，详见各类资产评估说明及评估明细表，此处不再赘述。

被评估单位的收益法评估结果较其净资产账面值增值较高，主要原因是被评估单位收益的持续增长，而收益持续增长的推动力既来自外部也来自内部，主要体现在以下几个方面：

1. 政府支持：金秀自创建广西特色旅游名县以来，全县上下形成了高度统一的思想共识，近年来集中打造桂中康养名片，建设“候鸟式”养老群落和瑶医药康养基地，推动瑶医与养老产业融合。

2. 区位优势：地处广西，毗邻粤港澳大湾区这一核心客源地，1小时车程连接柳州、阳朔等成熟旅游区，具备强大的区域协同引流潜力。

3. 产品优势：作为“全国山岳型无障碍示范景区”，其全程零台阶的“0 级难度登山”服务，精准抓住了老龄化社会和家庭出游的痛点，开辟了巨大的蓝海市场（无障碍客群），形成了与张家界、黄山等传统山岳景区的核心差异化优势。

4. 文化优势：景区地处“世界瑶都”，以“盘王”故事为主线，打造了从《盘王赞歌》演艺、瑶族非遗（瑶绣、瑶医）体验到“瑶山秘境”NPC 互动等一系列内容。这超越了静态观光，实现了文化可感、可触、可参与，满足了当下游客对深度体验和情感共鸣的需求。

十三、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

被评估单位申报评估的范围内有部分房屋建筑物未办理房产证，企



业承诺该部分资产属于其所有，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10 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	索道上站房	框架	2024/12/1	666.04
2	金鸡报晓宣教点	框架	2024/12/1	547.27
3	龙凤亭宣教点	框架	2024/12/1	547.27
合 计				1,760.58

(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

截至 2025 年 8 月 31 日，被评估单位向金融机构借款情况如下：

序号	借款银行	借款本金	借款日期	到期日期	抵(质)押品/担保人
1	中国农业银行股份有限公司金秀瑶族自治县支行	8100 万元	2019/6/24	2034/6/10	收费权质押/中景信集团提供连带责任保证担保
2	中国农业银行股份有限公司金秀瑶族自治县支行	8900 万元	2019/6/28	2034/6/10	收费权质押/中景信集团提供连带责任保证担保
3	中国农业银行股份有限公司金秀瑶族自治县支行	480 万元	2021/6/11	2034/6/10	收费权质押/中景信集团提供连带责任保证担保
4	中国农业银行股份有限公司金秀瑶族自治县支行	420 万元	2021/6/12	2034/6/10	收费权质押/中景信集团提供连带责任保证担保
5	中国农业银行股份有限公司金秀瑶族自治县支行	5000 万元	2023/1/31	2034/6/10	收费权质押/中景信集团提供连带责任保证担保



序号	借款银行	借款本金	借款日期	到期日期	抵(质)押品/担保人
6	中国农业银行股份有限公司金秀瑶族自治县支行	5000 万元	2023/6/13	2034/6/10	收费权质押/中景信集团提供连带责任保证担保
7	中国农业银行股份有限公司金秀瑶族自治县支行	8000 万元	2024/1/3	2034/6/10	收费权质押/中景信集团提供连带责任保证担保
8	金秀农村商业银行	500 万元	2025/1/10	2028/1/9	中景信集团、高红喜提供连带责任保证担保
9	金秀农村商业银行	500 万元	2025/1/17	2028/1/16	来宾市小微企业融资担保有限公司、中景信集团、高红喜提供连带责任保证

经查询中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统，上述收费权质押均已办理了质押登记手续，质押财产为莲花山景区截至 2034 年 6 月 10 日的景区门票、索道观光电梯票等。

(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. 根据金秀县人民政府与中景信集团签订的《金秀县旅游开发项目合作框架协议》以及《金秀县莲花山景区旅游项目合作开发和运营协议书》确定被评估单位运营期限为 2016 年至 2066 年，本次评估假设被评估单位的运营期限合法有效。当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

2. 根据《金秀县莲花山景区旅游项目合作开发和运营协议》和《金秀县莲花山景区旅游项目合作开发和运营补充协议书（二）》约定：

景区运营门票分成及资源使用费由盘王境公司承担；被评估单位的



经营权无需向当地政府或大瑶山管理局支付相关对价。

根据莲花山与盘王境公司签署的《资产使用许可合同》约定：盘王境公司允许莲花山公司使用其在金秀县莲花山景区范围的资产，莲花山公司向盘王境公司支付有偿使用费（含资源使用费），有偿使用费（含资源使用费）计费标准为莲花山公司交通服务及相应增值服务收入合计营业收入（含税）金额的 1.5%。

本次评估假设被评估单位经营权取得方式及成本保持基准日的规划状态并在预测期内持续，当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

3. 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。

4. 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。

5. 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评估对象可实现价格的保证。

6. 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。



7. 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。

8. 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。

9. 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。特别提请报告使用者对此予以关注。

10. 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。

11. 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。

十四、 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 2025 年 8 月 31 日起计算，至 2026 年 8 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产



评估。

十五、 评估报告日

评估报告日为二〇二五年十一月十七日。



(此页无正文)



二〇二五年十一月十七日

附件

1. 经济行为文件（复印件）；
2. 上会会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《金秀莲花山景区开发有限公司审计报告》（上会师报字(2025)第 16746 号）（复印件）；
3. 委托人和被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
4. 委托人及被评估单位承诺函；
5. 签字资产评估师承诺函；
6. 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）；
7. 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
8. 签字资产评估师资格证书（复印件）；

