云南省城市建设投资集团有限公司拟将所持广东云景旅游文化产业有限公司股权转让给云南城投置业股份有限公司所涉及

广东云景旅游文化产业有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告书

中和评报字（2017）第 KMV3138 号

（共一册）

中和资产评估有限公司
ZhongHe Appraisal Co.,Ltd.

二 O 一七年十二月一日

资产评估报告书目录

资产评估报告声明 1
摘　要 3
资产评估报告书 6
一、 委托人、被评估单位及其他评估报告使用人 6
二、 评估目的 10
三、 评估对象和评估范围 10
四、 价值类型及其定义 13
五、 评估基准日 13
六、 评估依据 13
七、 评估方法 16
八、 评估程序实施过程和情况 22
九、 评估假设 25
十、 评估结论 26
十一、 特别事项说明 27
十二、 评估报告使用限制说明 28
十三、 评估报告日 29
资产评估报告书附件 31

资产评估报告声明

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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

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。

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，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、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。

五、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。

六、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。

七、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。

云南省城市建设投资集团有限公司拟将所持广东云景旅游文化产业有限公司股权转让给云南城投置业股份有限公司所涉及的广东云景旅游文化产业有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告书

中和评报字（2017）第 KMV3138 号

摘　要

中和资产评估有限公司（以下简称“本资产评估机构”）接受云南省城市建设投资集团有限公司和云南城投置业股份有限公司的共同委托，根据有关法律、法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，对云南省城市建设投资集团有限公司拟将所持广东云景旅游文化产业有限公司股权转让给云南城投置业股份有限公司所涉及的广东云景旅游文化产业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。现将资产评估结果揭示如下:

评估目的: 云南省城市建设投资集团有限公司拟将所持广东云景旅游文化产业有限公司股权转让给云南城投置业股份有限公司，为此需对所涉及的广东云景旅游文化产业有限公司股东全部权益进行评估，以确定其在评估基准日 2017 年 6 月 30 日的市场价值,为上述经济行为提供价值参考。

评估对象: 广东云景旅游文化产业有限公司股东全部权益价值;

评估范围: 广东云景旅游文化产业有限公司全部资产和负债;

评估基准日: 2017 年 6 月 30 日;

价值类型: 市场价值;

评估方法: 资产基础法;

评估结论:

经资产基础法评估，广东云景旅游文化产业有限公司总资产账面价值为 77,278.45 万元，评估价值为 107,829.38 万元，增值额为 30,550.93 万元，增值率为 39.53%；总负债账面价值为 51,305.17 万元，评估价值为 51,305.17 万元；股东全部权益账面价值为 25,973.28 万元，股东全部权益评估价值为 56,524.21 万元，增值额为 30,550.93 万元，增值率为 117.62 %。

即：广东云景旅游文化产业有限公司股东全部权益在评估基准日 2017 年 6 月 30 日所表现的市场价值为 56,524.21 万元。

评估结论的使用有效期：自评估基准日 2017 年 6 月 30 日起一年有效。

重大特别事项：

1、根据协议及公司章程的规定，广东云景旅游文化产业有限公司登记的注册资本 3 亿元，其中云南省城市建设投资集团有限公司认缴 27000 万元，占注册资本的 90%，东莞市云彩旅游文化产业有限公司认缴 3000 万元，占注册资本的 10%，全体股东于 2019 年 1 月 15 日之前缴足。至评估基准日 2017 年 6 月 30 日，企业实收资本 28,730.00 万元，根据东莞市协诚会计师事务所（普通合伙）审验并出具的协诚验字（2016）第 2005 号验资报告，截至 2016 年 3 月 24 日，股东云南省城市建设投资集团有限公司认缴出资额 27,000.00 万元人民币，已足额缴纳。根据东莞盟顺会计师事务所（普通合伙）审验并出具的粤莞盟验字（2016）A007 号验资报告，截至 2016 年 7 月 14 日，股东东莞市云彩旅游文化产业有限公司认缴出资额 3000 万元，已缴纳 1,730.00 万元人民币，剩余未缴纳出资额 1,270.00 万元人民币。

2、广东云景旅游文化产业有限公司本次申报评估范围中于 2017 年 5 月 24 日收货的 4 艘 12 座敞开型普通型游船、2 艘 12 座封闭型豪华型游船、4 艘 12 座封闭型普通型游船，于 2017 年 6 月 26 日收货的 6 艘 24 座敞开型普通型游船、2 艘 24 座封闭型普通型游船、2 艘 24 座封闭型豪华型游船，截止评估基准日，船舶国籍证书尚在办理中。为此，广东云景旅游文化产业有限公司已提供设备权属情况说明，并承诺申报评估的游船设备，属于广东云景旅游文化产业有限公司合法所有，如因该等问题或游船设备存在产权争议，影响经济行为当事方遭受损失，由广东云景旅游文化产业有限公司承担全部法律责任。

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正文。

云南省城市建设投资集团有限公司拟将所持广东云景旅游文化产业有限公司股权转让给云南城投置业股份有限公司所涉及的广东云景旅游文化产业有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告书

中和评报字（2017）第 KMV3138 号

云南省城市建设投资集团有限公司:

云南城投置业股份有限公司:

中和资产评估有限公司(以下简称“本资产评估机构”)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，对云南省城市建设投资集团有限公司拟将所持广东云景旅游文化产业有限公司股权转让给云南城投置业股份有限公司所涉及的广东云景旅游文化产业有限公司股东全部权益在评估基准日 2017 年 6 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、被评估单位及其他评估报告使用人

委托方一：云南省城市建设投资集团有限公司

委托方二：云南城投置业股份有限公司

被评估单位：广东云景旅游文化产业有限公司

（一）委托方一简介

云南省城市建设投资集团有限公司

名称：云南省城市建设投资集团有限公司

统一社会信用代码：91530100772697063 8

企业类型：其他有限责任公司

住所： 云南省昆明市高新区海源北路六号高新招商大厦

法定代表人： 许雷

注册资本： 414221.440000 万元

成立日期：2005 年 04 月 28 日

经营期限： 2005 年 04 月 28 日至无期

经营范围为：城市道路以及基础设施的投资建设及相关产业经营；给排水及管网投资建设及管理；城市燃气及管网投资建设及管理；城市服务性项目（学校、医院等）的投资及建设；全省中小城市建设；城市旧城改造和房地产开发；城市交通（轻轨、地铁等）投资建设；城市开发建设和基础设施其他项目的投资建设；保险、银行业的投资（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） 委托方二简介

名称： 云南城投置业股份有限公司

统一社会信用代码：915300002179235351

公司地址： 云南省昆明市民航路 869 号融城金阶 A 座

注册资本： 160568.690900 万

注册时间： 1997 年 04 月 21 日

企业类型： 其他股份有限公司(上市)

法定代表人： 许雷

经营范围： 房地产开发与经营；商品房销售；房屋租赁；基础设施建设投资；土地开发；项目投资与管理。

（二）被评估单位简介:

1、注册情况

被评估单位：广东云景旅游文化产业有限公司

名称：广东云景旅游文化产业有限公司

统一社会信用代码：91441900MA4ULTPL6U

公司地址：东莞市麻涌镇大步村创兴三路东升大厦八楼 801 号

注册资本：人民币叁亿元

注册时间：2016 年 01 月 26 日

企业类型：其他有限责任公司

法定代表人：谭正良

经营范围：旅游资源开发和经营管理、旅游宣传促销策划、旅游商品（工艺品）销售、旅游景区配套设施建设、景区游览服务、旅游项目投资、房地产开发及销售、文化活动策划、园林绿化工程设计与施工、育林及苗圃（包括花卉种植）经营、旅游交通（电瓶车）运输、旅游咨询、旅游培训、水上游乐、水路运输、生态农业开发与销售、动物养殖繁殖及销售、餐饮服务。

2、企业基本情况

（1）历史沿革

广东云景旅游文化产业有限公司于 2016 年 1 月 26 日由云南省城市建设投资集团有限公司、东莞市云彩旅游文化产业有限公司共同出资设立。

根据协议及公司章程的规定，广东云景旅游文化产业有限公司登记的注册资本 3 亿元,其中云南省城市建设投资集团有限公司认缴 27000 万元，占注册资本的 90%，东莞市云彩旅游文化产业有限公司认缴 3000 万元，占注册资本的 10%，全体股东于 2019 年 1 月 15 日之前缴足。

第一期出资情况：根据东莞市协诚会计师事务所（普通合伙）审验并出具的协诚验字（2016）第 2005 号验资报告，截至 2016 年 3 月 24 日，股东云南省城市建设投资集团有限公司第一期出资 27,000.00 万元人民币，注册资本已足额缴纳东莞市云彩旅游文化产业有限公司第一期未缴纳出资。

第二期出资情况：根据东莞盟顺会计师事务所（普通合伙）审验并出具的粤莞盟验字（2016）A007 号验资报告，截至 2016 年 7 月 14 日，股东东莞市云彩旅游文化产业有限公司第二期出资 1,730.00 万元。股东东莞市云彩旅游文化产业有限公司认缴出资额未缴纳 1, 270.00 万元。

截至评估基准日 2017 年 6 月 30 日，广东云景旅游文化产业有限公司实收资本 28,730.00 万元；广东云景旅游文化产业有限公司股权实际为：

股东名称	出资额（万元）	股权比例(%)
云南省城市建设投资集团有限公司	27,000.00	93.98%
东莞市云彩旅游文化产业有限公司	1,730.00	6.02%
合计	28,730.00	100%

（2）评估基准日及近三年财务报表及审计情况

截止本次评估基准日，广东云景旅游文化产业有限公司（母公司口径）账面资产总额为 77,278.45 万元，负债总额 51,305.17 万元，净资产 25,973.28 万元。广东云景旅游文化产业有限公司二 O 一六年至二 O 一七年六月资产及收益情况如下表：

母公司口径资产及收益情况表

单位：人民币万元

项　　目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 6 月 30 日
资产总额	65,327.95	77,278.45
负债总额	38,496.59	51,305.17
净资产	26,831.36	25,973.28
项　　目	**2016 年**	**2017 年 1-6 月**
全年销售收入	568.12	262.68
利润总额	-1,896.12	-860.60
净利润	-1,898.64	-860.60

注：2016、2017 年 1-6 月数据已经本次专项审计。

合并口径资产及收益情况表

单位：人民币万元

项　　目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 6 月 30 日
资产总额	64,203.72	86,988.91
负债总额	37,510.55	61,357.30
净资产	26,693.17	25,631.61
项　　目	**2016 年**	**2017 年 1-6 月**
全年销售收入	568.12	262.68
利润总额	-2,036.83	-1,061.56
净利润	-2,036.83	-1,061.56

注：2016、2017 年 1-6 月数据已经本次专项审计。

2016 年会计报表数据经大华会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所

审计，并出具了标准无保留意见审计报告；评估基准日的会计报表经信永中和会计师事务所审计，出具无保留意见的审计报告（XYZH/2017KMA20224）。

（三）委托人与被评估单位关系

委托人一云南省城市建设投资集团有限公司为广东云景旅游文化产业有限公司股东。委托人二云南城投置业股份有限公司为本次广东云景旅游文化产业有限公司股权的接受方。

（四）其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用。

二、评估目的

云南省城市建设投资集团有限公司拟将所持广东云景旅游文化产业有限公司股权转让给云南城投置业股份有限公司，为此需对所涉及的广东云景旅游文化产业有限公司股东全部权益价值进行评估，以确定其在评估基准日 2017 年 6 月 30 日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

本次转让行为已经云南省城市建设投资集团有限公司***决议通过。

三、评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象是广东云景旅游文化产业有限公司股东全部权益价值。评估范围是广东云景旅游文化产业有限公司的全部资产及相关负债。

本次评估的资产总额 772,784,478.50 元，其中：流动资产 741,159,184.34 元，长期股权投资 10,000,000.00 元，固定资产 10,340,878.24 元，在建工程 4,120,058.60 元，无形资产 13,641.28 元，长期待摊费用 7,150,716.04 元，负债总额 513,051,686.79 元，全部为流动负债，股东权益 259,732,791.71 元。详细见下表：

2017 年 6 月 30 日资产负债表

金额单位：人民币元

项　　目	2017 年 6 月 30 日	项　　目	2017 年 6 月 30 日
流动资产：		**流动负债：**	
货币资金	63,126,650.64	短期借款	
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款		应付账款	7,262,074.73
预付款项	620,532.50	预收款项	
应收利息		应付职工薪酬	387,563.00
应收股利		应交税费	
其他应收款	676,426,077.28	应付利息	
存货	273,159.81	应付股利	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	505,402,049.06
其他流动资产	712,764.11	一年内到期的非流动负债	
流动资产合计	741,159,184.34	其他流动负债	
非流动资产：		**流动负债合计**	513,051,686.79
可供出售金融资产		**非流动负债：**	
持有至到期投资		长期借款	
长期应收款		应付债券	
长期股权投资	10,000,000.00	长期应付款	
投资性房地产		专项应付款	
固定资产	10,340,878.24	预计负债	
在建工程	4,120,058.60	递延收益	
工程物资		其他非流动负债	
固定资产清理		**非流动负债合计**	
生产性生物资产		**负　债　合　计**	513,051,686.79
油气资产		**所有者权益：**	
无形资产	13,641.28	实收资本	287,300,000.00
开发支出		资本公积	
商誉		减：库存股	
长期待摊费用	7,150,716.04	专项储备	
递延所得税资产		盈余公积	
其他非流动资产		未分配利润	-27,567,208.29
非流动资产合计	31,625,294.16	**所有者权益合计**	259,732,791.71
资　产　总　计	772,784,478.50	**负债和所有者权益总计**	772,784,478.50

（一）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，其账面金额已经信永中和会计师事务所审计。

信永中和会计师事务所对被评估单位评估基准日的财务报表出具了报告编号为“XYZH/2017KMA20224”的无保留意见审计报告。

本次评估的资产总额 772,784,478.50 元，其中：

1、流动资产账面价值 741,159,184.34 元，主要包括：货币资金、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产，其中：货币资金和存货在流动资产中所占比例较大，存货主要为备品备件。

2、非流动资产账面价值 31,625,294.16 元。包括：长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产和长期待摊费用。其中：

（1）长期股权投资：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例（%）	账面价值（元）
1	东莞云旅置业有限公司	2016 年 12 月	100%	10,000,000.00

东莞云旅置业有限公司成立于 2016 年 2 月，注册资本 1000 万元，为广东云景旅游文化产业有限公司的全资子公司。经营范围：房地产开发、自有物业租赁、旅游项目投资、文化艺术交流活动、园林绿化工程设计与施工、生态农业开发、物业管理、房地产中介服务、旅游企业管理。

（2）固定资产-构筑物：广东云景旅游文化产业有限公司此次申报的建筑物类资产为构筑物及附属设施，共计 11 项。截至 2017 年 6 月 30 日止，广东云景旅游文化产业有限公司申报评估的构筑物账面原值为 2,144,580.77 元，账面净值为 2,071,793.83 元。

（3）固定资产—设备类：本次评估范围是广东云景旅游文化产业有限公司申报评估的车辆和电子设备，截至评估基准日 2017 年 6 月 30 日，账面原值 8,480,338.09 元，账面净值为 8,269,084.41 元。

（4）纳入本次评估范围的在建工程为土建工程，账面价值 4,120,058.60 元，为总体概念性规划编制及宣传视频制作、云锦花园--概念性规划及策划编制、云湖广场--概念性规划编制、科尔马广场--概念性规划及策划编制、云霄广场--概念性规划及策划编制、古梅苑--概念性规划及策划编制、公园花岛--概念性规划及策划编制所发生的费用组成。

（5）无形资产账面值 13,641.28 元，为景区车船租赁计费管理系统。

（6）长期待摊费用：长期待摊费用基准日账面价值 7,150,716.04 元，为租用土地使用补偿款、饭堂改造费用。

3、负债总额 513,051,686.79 元，均为流动负债，包括：应付账款、应付职工薪酬和其他应付款。

4、净资产 259,732,791.71 元。

（二）被评估单位申报的表外资产的类型、数量;

无

（三）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

无

四、价值类型及其定义

根据评估目的和评估对象的特点，确定本次评估结论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

（一）本评估报告的评估基准日是 2017 年 6 月 30 日。

（二）该评估基准日由委托人确定。

（三）本评估报告的评估基准日与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

经济行为依据:

法律法规依据:

（一）《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）。

（二）《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）;

（三）《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订通过）;

（四）《中华人民共和国证券法》（2014 年 8 月 31 日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修改）;

（五）《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）;

（六）《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订通过）;

（七）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订通过）;

（八）国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》（1991 年）;

（九）原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法施行细则》;

（十）国务院国资委第 12 号令《企业国有资产评估管理办法》;

（十一）财政部令第 14 号《国有资产评估管理若干问题的规定》;

（十二）国资委、财政部第 3 号令《企业国有产权转让管理暂行办法》;

（十三）《关于企业国有产权转让有关事项的通知》国务院国资委国资产权发（2006）306 号;

（十四）《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;

（十五）《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;

（十六）《企业国有资产评估项目备案工作指引》国资发产权[2013]64号;

（十七）《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部令第32号);

（十八）　　其他涉及资产评估行为规定的法律法规。

准则依据:

（一）《资产评估基本准则》(财资［2017］43号);

（二）《资产评估职业道德准则》(中评协［2017］30号);

（三）《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2017]31号);

（四）《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2017]32号);

（五）《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协［2017］33号);

（六）《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2017]34号);

（七）《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);

（八）《资产评估执业准则—企业价值》(中评协［2017］36号);

（九）《资产评估执业准则—无形资产》(中评协［2017］37号);

（十）《资产评估执业准则—不动产》(中评协［2017］38号);

（十一）《资产评估执业准则—机器设备》(中评协［2017］39号);

（十二）《企业国有资产评估报告指南》(中评协［2017］42号);

（十三）《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);

（十四）《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)。

产权依据:

(一) 广东云景旅游文化产业有限公司《船舶国籍证书》;

(二) 广东云景旅游文化产业有限公司《中华人民共和国机动车行驶证》;

(三) 其他有关产权证明。

取价依据:

(一) 易车网报价;

(二) IT 网上报价;

(三) 国务院[2000]第 294 号《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》;

(四) 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》;

(五) 中和资产评估有限公司《评估资讯网》;

(六) 评估人员对评估对象进行勘察核实及鉴定记录;

(七) 企业提供的资产负债表、利润表等财务报表;

(八) 评估公司收集的价格资料及经验值;

(九) 与此次资产评估有关的其它资料。

(十) 评估人员收集的行业市场资料;

(十一) 评估人员对评估范围进行勘察核实及鉴定记录;

(十二) 本公司收集的价格资料及经验数据;

(十三) 与此次整资产评估有关的其他资料。

其他依据:

(一) 被评估单位评估基准日专项审计报告;

(二) 资产评估委托合同。

七、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。

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。

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，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

由于无法搜集到适量的、与被评估对象可比的交易实例，以及将其与评估对象对比分析所需要的相关资料，不具备采用市场法进行评估的操作条件，故本次评估不适宜采用市场法。

广东云景旅游文化产业有限公司主营项目为东莞华阳湖湿地公园为核心的岭南水乡文化旅游项目，项目主要内容包括岭南水乡文化旅游景区开发和运营。2015 年 11 月 24 日，广东云景旅游文化产业有限公司控股股东—云南省城市建设投资集团有限公司与东莞市麻涌镇人民政府签订了《岭南水乡文化旅游景区开发战略合作框架协议》，合作内容为云南省城市建设投资集团有限公司积极参与东莞市麻涌镇人民政府全镇旅游文化产业项目的开发建设，三旧改造项目的建设和市政基础设施配套项目的建设，对岭南水乡文化旅游景区进行整体开发建设。根据该框架协议第三条规定，东莞市麻涌镇人民政府按承诺的项目合作范围及面积按交地计划书如期提供配套建设用地、工业旅游用地及三旧改造项目用地。根据该框架协议第四条规定，东莞市麻涌镇人民政府在不违反国家法律法规的前提下将岭南水乡文化旅游景区用地调整为城市旅游综合用地，在进行麻涌镇城乡规划设计调整时须对景区区域范围部分地段按国家法律法规规定设计，与云南省城市建设投资集团有限公司编制的《岭南水乡文化旅游景区控制性详细规划》及《岭南水乡文化旅游景区修改性详细规划》的项目定位作为核心并吻合。为确保项目推进，云南省城市建设投资集团有限公司特设立二级公司—广东云景旅游文化产业有限公司对项目进行投资、建设和运营。

项目进展情况如下：2015 年 11 月，云南省城市建设投资集团有限公司通过招拍挂程序中标“华阳湖湿地公园经营开发权及周边配套农用地租赁权”项目。

该项目作为东莞市重点打造的旅游项目，在完成《岭南水乡文化旅游景区控制性详细规划》及《岭南水乡文化旅游景区修改性详细规划》初稿的基础，根据东莞市和云南省城市建设投资集团有限公司的要求进行了进一步的修改完善，准备上报云南省城市建设投资集团有限公司审核，待云南省城市建设投资集团有限公司审核修改后报东莞市麻涌镇人民政府审核，待东莞市麻涌镇人民政府审核通过后，东莞市麻涌镇人民政府在不违反国家法律法规的前提下将岭南水乡文化旅游景区用地调整为城市旅游综合用地，在进行麻涌镇城乡规划设计调整时须对景区区域范围部分地段按国家法律法规规定设计，与云南省城市建设投资集团有限公司编制的《岭南水乡文化旅游景区控制性详细规划》及《岭南水乡文化旅游景区修改性详细规划》的项目定位作为核心并吻合。

截至评估基准日，《岭南水乡文化旅游景区控制性详细规划》及《岭南水乡文化旅游景区修改性详细规划》尚处于审批过程中，项目相关配套建设用地尚未进入招拍挂程序，具体开发项目正处于可行性研究阶段，目前仅进了一些概念性设计等前期工作。

鉴于以上情况，广东云景旅游文化产业有限公司无法恰当预测未来收益，因此不宜采用收益法评估。

由于被评估单位各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，本次评估可以选择资产基础法。

根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，选择资产基础法进行评估。评估方法及使用情况具体介绍如下:

（一） 流动资产：本次评估将其分为以下几类，采用不同的评估方法分别进行评估:

1. 实物类流动资产：主要是指存货—库存商品，本次库存商品的评估值则在市场价格基础上扣除销售税费和根据销售难易确定的税后利润加以确定;

2. 货币类流动资产：包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等进行核查，人民币货币资产以核实后的价值确定评估值;

3. 应收预付类流动资产：包括其他应收款、预付账款等；对应收类流动资产，主要是在清查核实其账面余额的基础上，根据每笔款项可能回收的数额确定评估值；对预付款项根据所能收回的货物或者服务，以及形成的资产或权利确定评估值;

（二）非流动资产：本次评估将其分为以下几类，采用不同的评估方法分别进行评估:

1、长期股权投资

本次为具有控制权的长期股权投资，在对被投资企业进行整体评估基础上，以评估后的股东全部权益价值与持股比例的乘积确定该长期股权投资的价值。在对被投资企业全部股东权益价值实施评估时，根据《资产评估准则—企业价值》和被投资企业的特点，采用了资产基础法。

2、构筑物及其他辅助设施:

本次委估房屋建筑物类资产均为构筑物及其他辅助设施，采用重置成本法进行评估。 被评估房屋建筑物的评估结果按以下公式计算:

评估值 = 重置全价×综合成新率

重置全价不包括根据《中华人民共和国增值税暂行条例》允许抵扣的增值税进项税 。

① 重置全价的确定

重置全价=建筑安装工程综合造价+前期及其他费用+资金成本

其中:

建筑安装工程综合造价指建设单位直接投入工程建设，支付给承包商的建筑费用。

建筑安装工程综合造价 = 建筑工程造价+装饰工程造价+安装工程造价

评估人员按被评估建筑物的用途分类归集，选择同类用途和结构中有一定代表性的建筑物，根据所搜集的反映其工程量的设计、预决算及合同等资料，利用房屋建筑物所在地的建设工程概预算定额及工程造价信息，确定其在评估基准日的建筑安装工程综合造价。

其他房屋建筑物，则以评估人员计算的同类用途及结构有代表性建筑物的建筑安装工程造价，或评估人员搜集的类似工程的建筑安装造价为基础，结合房屋建筑物评估常用的数据与参数，采用类比法，通过差异调整测算出这些房屋建筑物的建筑安装工程综合造价。

前期和其他费用指工程建设应发生的，支付给工程承包商以外的单位或政府部门的其他费用。分别根据国家和房屋建筑物所在地相关主管部门规定的计费项目和标准、专业服务的收费情况，以及被评估建设项目的特点加以确定。对评估基准日尚未履行建设项目报建手续的被评估房屋建筑物，评估时未考虑项目报建应缴纳的行政事业性收费，但根据被评估房屋建筑物的建设要求和评估基准日有效的标准计取了勘查设计等专业服务费用和建设单位管理费。

资金成本根据被评估建设项目的建设规模核定合理的建设工期，选取评估基准日有效的相应期限的贷款利率，并假设建设资金均匀投入加以计算。

② 综合成新率的确定

采用年限法成新率

年限法成新率=房屋建筑物尚可使用年限÷(房屋建筑物已使用年限+房屋建筑物尚可使用年限) ×100%

尚可使用年限，根据房屋建筑物的经济寿命年限，结合其使用维护状

况加以确定。

3、设备:

根据评估目的和被评估设备的特点，主要采用重置成本法进行评估。对可以搜集二手市场交易信息的设备采用市场法评估。

采用重置成本法评估的:

评估价值 = 重置全价×综合成新率

重置全价不包括根据《中华人民共和国增值税暂行条例》允许抵扣的增值税进项税。

1) 设备重置全价的确定

① 运输车辆

按照评估基准日同类车辆现行市场价，并考虑其相应的购置附加税、牌照费及手续费等确定。

② 电子设备

主要查询评估基准日相关报价资料确定。

2) 设备综合成新率的确定

① 电子设备

一般综合年限法和打分法两种结果，按以下公式加以确定:

综合成新率=打分法确定的成新率×60%+年限法确定的成新率×40%

其中:

年限法成新率=设备尚可使用年限÷(设备已使用年限+设备尚可使用年限)×100%

打分法成新率，则根据被评估设备满足生产使用要求情况，由评估人员通过对设备使用条件、运行维护记录和实际状态核实、勘查加以确定。

价值量较小设备，综合成新率按年限法成新率确定。

② 运输车辆

分别运用年限法、里程法计算其成新率，取二者之中的最低值作为调

整基础，再依据对车辆现场勘查的结果进行修正，以修正后的结果作为其综合成新率。

综合成新率= Min（年限法成新率，里程法成新率）×修正系数

其中:

年限法成新率=(规定使用年限-已使用年限)/ 规定使用年限×100%

里程法成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/ 规定行驶里程×100%

4、在建工程

评估人员现场核实合同、发票、审批单据、付款凭证，经核实，以上合同内容已完成，合同约定的金额已支付完毕，属于在建工程项目前期必须发生的支出，且发生时间距评估基准日不远，评估时按核实后的合同价值扣除相应的增值税的价值确定。

5、其他无形资产：为企业购买的景区收费系统软件，按市场价确定评估值。

6、长期待摊费用：主要为租赁土地使用补偿费，按受益期限计算得出的结果作为评估值。

（三）负债：根据被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员对纳入此次评估范围的资产和负债进行了评估。主要评估过程如下:

（一） 接受委托

本资产评估机构接受委托前，与云南城投置业股份有限公司、云南省城市建设投资集团有限公司的有关人员进行了会谈，并与本项目的审计师进行多次沟通，详细了解了此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上，本资产评估机构遵照国家有关法规与云南城投置

业股份有限公司、云南省城市建设投资集团有限公司签署了《资产评估委托合同》，并拟定了相应的评估计划。

（二） 现场调查、资料收集及核查验证

根据广东云景旅游文化产业有限公司提供的资产评估申报资料，评估人员于 2017 年 8 月 14 日至 2017 年 8 月 19 日对评估对象和纳入评估范围的资产及负债进行了必要的调查。

评估人员听取广东云景旅游文化产业有限公司有关人员的相关介绍，了解评估对象的现状，关注评估对象的法律权属，对广东云景旅游文化产业有限公司的申报内容进行了账账核实、账表核实、账实核实。评估人员还根据评估对象特点和评估业务情况，通过委托人或者其他相关当事人、政府部门、相关专业机构、市场等渠道收集了涉及评估对象和评估范围，支持评定估算等程序的相关资料。

评估人员已要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行了确认，并对资产评估活动中使用的资料进行了核查验证。

1. 存货的清查

首先将申报表与会计报表、明细账、总账进行核对，并查阅相关的会计记录和原始凭证。对存货数量进行了抽查，抽查数量比例大于 40%，抽查账面价值大于 60%。在盘点结果的基础上，根据盘点日至评估基准日的出入库数量倒推出评估基准日的数量。现场抽查过程中关注有无毁损、超储、呆滞的状况和存放条件，经核查，存货无毁损、过期现象，并将勘察情况及勘察结果详细记入《现场勘察记录表》中，作为评估计算的重要依据。

2. 长期股权投资的清查：评估人员查阅了相关的投资协议、被投资公司章程、其他相关财务资料等对各项投资进行核实。

3. 设备的清查：评估人员根据资产评估申报表，对设备进行了清查核对，并向设备管理和使用人员了解设备的使用维护、修理和技术改造情况。

对车辆进行现场核查，了解企业车辆资产的使用特点和维护保养情况，掌握车辆的性能状态，同时核对企业申报的机动车行驶证。

对设备除现场勘察外，还结合企业填写的“设备状况调查表”对设备进行了核实。对漏填、错填、重填的返回企业补充完善。

4. 房屋建筑物的清查：根据企业提供的构筑物评估申报表，所列项目的项数、数量、结构类型、其他主要参数、给排水、供电照明、材质等设备配备情况，详细进行了现场清查核实。

5. 在建工程的现场勘察：本次对委估在建工程主要查阅了规划编制合同资料。了解分析各项费用支出的发生时间、具体内容的基础上，核实了其账面成本的合理性。

6. 无形资产的清查：本次委托评估的无形资产为其他无形资产，对其他无形资产的清查，评估人员取得了相关费用的支付凭证及合同等，并向有关人员了解情况，对其他无形资产的基本情况进行了调查。

7. 对往来款项、其他资产及负债的清查

对往来款项、其他资产及负债，评估人员根据申报明细表搜集了往来款项、其他资产及负债有关的各种原始资料、证明文件及有关会计资料，对往来款进行了函证，对非实物性资产及负债进行必要的账务核实，以清查核实后的资产及相关信息作为评估的依据。

（三） 评定估算

评估人员在进行必要的市场调查、询价的基础上，对被评估单位的各项资产和负债选用适当的方法进行了评估测算，进而确定了被评估单位的股东权益价值。

（四） 评估汇总及报告

按照《资产评估执业准则－资产评估报告》和《企业国有资产评估报

告指南》的要求进行评估汇总、分析、撰写资产评估报告书和资产评估说明。并按照本资产评估机构的内部质量控制制度对评估报告进行了内部审核。

九、评估假设

1. 一般性假设

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 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化;

③ 假设被评估单位持续经营，其管理方式及水平、经营方向和范围，与评估基准日基本一致;

④ 除非另有说明，假设被评估单位遵守相关法律法规，经营管理和技术骨干有能力、负责任地担负其职责，并保持相对稳定;

⑤ 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

2. 针对性假设

① 假设广东云景旅游文化产业有限公司各年间的技术队伍及其高级管理人员保持相对稳定，不会发生重大的核心专业人员流失问题;

② 广东云景旅游文化产业有限公司各经营主体现有和未来经营者是负责的，且公司管理层能稳步推进公司的发展计划，保持良好的经营态势;

③ 广东云景旅游文化产业有限公司未来经营者遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展的重大违规事项。

若将来实际情况与上述评估假设产生差异，将会对本评估报告的评估结论产生影响。委托人和其他评估报告使用人应在使用本评估报告时充分考虑评估假设可能对评估结论产生的影响。

十、评估结论

经资产基础法评估，广东云景旅游文化产业有限公司总资产账面价值为 77,278.45 万元，评估价值为 107,829.38 万元，增值额为 30,550.93 万元，增值率为 39.53%；总负债账面价值为 51,305.17 万元，评估价值为 51,305.17 万元；股东全部权益账面价值为 25,973.28 万元，股东全部权益评估价值为 56,524.21 万元，增值额为 30,550.93 万元，增值率为 117.62 %。评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 6 月 30 日

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 币万元表估
1	流动资产	74,115.92	74,115.92	-	
2	非流动资产	3,162.53	33,713.46	30,550.93	966.03
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	1,000.00	31,605.99	30,605.99	3060.60
7	投资性房地产				
8	固定资产	1,034.09	987.63	-46.46	-4.49
9	在建工程	412.01	402.95	-9.06	-2.20
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产	1.36	1.82	0.45	33.33
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用	715.07	715.07	-	
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	**资产总计**	**77,278.45**	**107,829.38**	**30,550.93**	**39.53**
21	流动负债	51,305.17	51,305.17	-	
22	非流动负债				
23	**负债合计**	**51,305.17**	**51,305.17**	**-**	
24	**股东权益（净资产）**	**25,973.28**	**56,524.21**	**30,550.93**	**117.62**

即：广东云景旅游文化产业有限公司股东全部权益在评估基准日 2017 年 6 月 30 日所表现的市场价值为 56,524.21 万元。

十一、特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结论的前提下，评估人员已发现的可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定的有关事项。

1. 根据协议及公司章程的规定，广东云景旅游文化产业有限公司登记的注册资本 3 亿元，其中云南省城市建设投资集团有限公司认缴 27000 万元，占注册资本的 90%，东莞市云彩旅游文化产业有限公司认缴 3000 万元，占注册资本的 10%，全体股东于 2019 年 1 月 15 日之前缴足。至评估基准日 2017 年 6 月 30 日，企业实收资本 28,730.00 万元，根据东莞市协诚会计师事务所（普通合伙）审验并出具的协诚验字（2016）第 2005 号验资报告，截至 2016 年 3 月 24 日，股东云南省城市建设投资集团有限公司认缴出资额 27,000.00 万元人民币，已足额缴纳。根据东莞盟顺会计师事务所（普通合伙）审验并出具的粤莞盟验字（2016）A007 号验资报告，截至 2016 年 7 月 14 日，股东东莞市云彩旅游文化产业有限公司出资 1,730.00 万元人民币，剩余未缴纳出资额 1,270.00 万元。

2. 广东云景旅游文化产业有限公司本次申报评估范围中于 2017 年 5 月 24 日收货的 4 艘 12 座敞开型普通型游船、2 艘 12 座封闭型豪华型游船、4 艘 12 座封闭型普通型游船，于 2017 年 6 月 26 日收货的 6 艘 24 座敞开型普通型游船、2 艘 24 座封闭型普通型游船、2 艘 24 座封闭型豪华型游船，截止评估基准日，船舶国籍证书尚在办理中。为此，广东云景旅游文化产业有限公司已提供设备权属情况说明，并承诺申报评估的游船设备，属于广东云景旅游文化产业有限公司合法所有，如因该等问题或游船设备存在产权争议，影响经济行为当事方遭受损失，由广东云景旅游文化产业有限

公司承担全部法律责任。

3. 本次评估结论没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

4. 本次评估结论没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

5. 期后事项说明

（1）评估基准日后有效期内资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

（2）评估基准日后有效期内资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价格已产生了严重影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

（3）评估基准日期后发生重大事项，不得直接使用本评估报告。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2. 本评估报告只能由本评估报告载明的评估报告使用人使用。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

3. 根据相关规定本评估报告需提交国有资产主管部门备案，完成备案手续后方可用于实现规定的经济行为。

4. 本评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

5. 评估结论的使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2018 年 6 月 29 日使用本评估报告的评估结论无效。

6. 本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导

致的可能的损失，本资产评估机构不承担责任。

十三、评估报告日

本评估报告的资产评估报告日：二O一七年十二月一日。

（本页无正文）

中和资产评估有限公司

资产评估师:

二〇一七年十二月一日

资产评估师:

资产评估报告书附件

附件一、资产评估结果汇总表和明细表;

附件二、***文件（经济行为文件）;

附件三、委托人营业执照复印件;

附件四、被评估单位营业执照复印件;

附件五、被评估单位评估基准日专项审计报告;

附件六、评估对象涉及的主要权属证明资料;

附件七、委托人承诺函;

附件八、被评估单位承诺函;

附件九、签名资产评估师承诺函;

附件十、中和资产评估有限公司营业执照复印件;

附件十一、中和资产评估有限公司资产评估资格证书复印件;

附件十二、签名资产评估师执业资格证书登记卡复印件;

附件十三、资产评估委托合同。