

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码: 5311020052530901201900193

资产评估报告名称: 云南旅游股份有限公司拟收购云南世博投资有限公司持有的云南世界恐龙谷旅游股份有限公司51%股权及王鍊根持有的云南世界恐龙谷旅游股份有限公司12.25%股权评估项目

资产评估报告文号: 北京亚超评报字(2019)第A197号

资产评估机构名称: 北京亚超资产评估有限公司

签字资产评估专业人员: 李庆荣(资产评估师)、于伟(资产评估师)

说明: 本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码, 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。



北京亚超资产评估有限公司

Beijing YaChao Assets Appraisal Co., Ltd.

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

云南旅游股份有限公司拟收购云南世博投资有限公司
持有的云南世界恐龙谷旅游股份有限公司 51%股权及
王铨根持有的云南世界恐龙谷旅游股份有限公司

12.25%股权评估项目

资产评估报告

北京亚超评报字（2019）第 A197 号

（共壹册，第壹册）

二零一九年十月二十八日

公司地址：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 20 层 2202
电话：(010) 51716863

邮编：100036

云南旅游股份有限公司拟收购云南世博投资有限公司持有的
云南世界恐龙谷旅游股份有限公司 51%股权及王铨根持有的
云南世界恐龙谷旅游股份有限公司 12.25%股权评估项目
资产评估报告
目 录

资产评估报告声明.....	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	12
一、 绪言.....	12
二、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者情况.....	13
三、 评估目的.....	22
四、 评估对象和评估范围.....	23
五、 价值类型.....	30
六、 评估基准日.....	30
七、 评估依据.....	31
八、 评估方法.....	37
九、 评估程序实施过程和情况.....	47
十、 评估假设.....	49
十一、 评估结论.....	52
十二、 特别事项说明.....	56
十三、 资产评估报告使用限制说明.....	62
十四、 资产评估报告日.....	63
附 件	65
一、 与评估目的相对应的经济行为文件；	
二、 被评估单位专项审计报告或评估基准日被评估单位财务报表；	
三、 委托人和被评估单位法人营业执照；	
四、 评估对象涉及的主要权属证明资料；	
五、 委托人和被评估单位的承诺函；	
六、 签名资产评估师的承诺函；	
七、 资产评估机构备案文件或者资格证明文件；	
八、 资产评估机构法人营业执照副本；	
九、 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；	
十、 资产评估委托合同；	
十一、 资产评估明细表。	

云南旅游股份有限公司拟收购云南世博投资有限公司持有的云南世界恐龙谷旅游股份有限公司 51%股权及王铨根持有的云南世界恐龙谷旅游股份有限公司 12.25%股权评估项目

资产评估报告声明

本资产评估报告是本公司接受云南旅游股份有限公司及云南世博投资有限公司的委托，资产评估师根据中国资产评估准则的要求，在履行必要评估程序后，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值发表的，由本公司出具的书面专业意见。对本资产评估报告声明如下：

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本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和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、 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。

六、 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。

七、 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。

八、 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。

九、 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。

云南旅游股份有限公司拟收购云南世博投资有限公司持有的云南世界恐龙谷旅游股份有限公司 51%股权及王铨根持有的云南世界恐龙谷旅游股份有限公司 12.25%股权评估项目

资产评估报告摘要

北京亚超资产评估有限公司（简称“亚超评估公司”）接受云南旅游股份有限公司及云南世博投资有限公司的委托，根据有关法律、法规和中国资产评估准则的要求，本着独立、客观和公正的原则，执行必要的评估程序，对云南旅游股份有限公司拟收购云南世博投资有限公司持有的云南世界恐龙谷旅游股份有限公司 51%股权及王铨根持有的云南世界恐龙谷旅游股份有限公司 12.25%股权在 2019 年 08 月 31 日市场价值进行了评估。

一、评估目的：

因云南旅游股份有限公司拟收购云南世博投资有限公司持有的云南世界恐龙谷旅游股份有限公司 51%股权及王铨根持有的云南世界恐龙谷旅游股份有限公司 12.25%股权事宜，委托亚超评估公司对该经济行为涉及云南世界恐龙谷旅游股份有限公司股权价值进行了评估；评估目的是为云南旅游股份有限公司拟收购云南世博投资有限公司持有的云南世界恐龙谷旅游股份有限公司 51%股权及王铨根持有的云南世界恐龙谷旅游股份有限公司 12.25%股权提供价值参考依据。

该行为是依据侨城党纪字【2019】25 号《中共华侨城集团有限公司委员会会议纪要》实施的。

二、 评估对象和评估范围

评估对象是云南旅游股份有限公司拟收购云南世博投资有限公司持有的云南世界恐龙谷旅游股份有限公司51%股权及王铨根持有的云南世界恐龙谷旅游股份有限公司12.25%股权涉及的云南世界恐龙谷旅游股份有限公司股权价值。

评估范围是云南世界恐龙谷旅游股份有限公司申报经审计的全部资产和负债。

截至评估基准日2019年08月31日，云南世界恐龙谷旅游股份有限公司会计报表经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为“XYZH/2019KMA30767”无保留意见审计报告，审定的资产负债情况为：总资产账面价值92,490.35万元，总负债账面价值74,061.44万元，净资产（所有者权益）账面价值18,428.91万元。

三、 价值类型：市场价值。

四、 评估基准日：2019年08月31日。

五、 评估方法：资产基础法、收益法。

六、 评估结论：

经综合分析最终选取收益法评估结果作为最终评估结论。

云南世界恐龙谷旅游股份有限公司股东全部权益评估价值为**41,314.16万元**（大写：肆亿壹仟叁佰壹拾肆万壹仟陆佰元正），评估变动额22,885.25万元，变动率124.18%。

云南旅游股份有限公司拟收购云南世博投资有限公司持有的云南世界恐龙谷旅游股份有限公司51%股权，即 $41,314.16 \times 51\% = 21,070.22$ 万元（大写：贰亿壹仟零柒拾万贰仟贰佰元正）。

云南旅游股份有限公司拟收购王铨根持有的云南世界恐龙谷旅游股份有限公司12.25%股权，即 $41,314.16 \times 12.25\% = 5,060.98$ 万元（大写：伍仟零陆拾万玖仟捌佰元正）。

本次评估未考虑控股权或少数股权产生的溢价或折价，也未考虑流动性对评估价值的影响。

七、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任；

本次评估中，引用信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具编号为“XYZH/2019KMA30767”无保留意见的审计报告审定财务数据作为评估对象的账面价值，并承担引用不当的相关责任。

（二）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；

纳入本次评估范围的部分房屋建筑物截至评估基准日尚未取得不动产权证。具体如下：

1、房屋建筑物所占宗地为被评估单位所有，但尚未办理不动产权证：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²	账面价值（元）		所占宗地权证编号
					原值	净值	
1	仓库	砖混	2008/12/31	469.00	350,000.00	258,642.28	云（2018）禄丰县不动产权第0000798号
2	双职工宿舍	框架	2013/10/17	2,005.00	2,817,198.60	2,426,898.90	
3	五星级厕所	框架	2013/10/17	570.00	4,046,806.76	3,486,155.06	

合计			3,044.00	7,214,005.36	6,171,696.24	
----	--	--	----------	--------------	--------------	--

2、房屋建筑物所占宗地非被评估单位所有，导致不能办理不动产权证：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²	账面价值（元）	
					原值	净值
1	恐龙大本营馆	框架	2008/12/31	3,617.00	18,504,305.86	13,767,680.77
2	旅游超市	砖木	2013/10/17	1,091.00	3,448,650.90	2,970,869.40
3	遗址广场售票（货）亭	砖木	2008/12/31	7.00	30,000.00	21,924.32
4	遗址广场	花岗岩饰面	2008/12/31	8,640.50	10,845,275.27	6,174,576.95
合计				13,355.5	32,828,232.03	22,935,051.44

上述资产所占用的土地（196.81 亩）已经由政府划拨给禄丰县地质遗迹保护管理所，故未能办理不动产权证。

上述资产均由被评估单位投资建设，被评估单位承诺该部分资产权属由其所有，并对其享受占有、使用、收益和处分的权利。

（三）法律、经济纠纷等未决事项；

1、云南世界恐龙谷旅游股份有限公司与云南高地传媒有限公司合同纠纷事项：

原告：云南世界恐龙谷旅游股份有限公司；被告：云南高地传媒有限公司。2016 年 7 月 15 日，原告与被告签订《2016 侏罗纪狂欢嘉年华活动合同》，合同总价款 60 万元，由被告承包原告楚雄世界恐龙谷“2016 侏罗纪狂欢嘉年华”的活动策划、招商、执行等事宜，合同签订后原告于 2016 年 7 月 20 日向被告支付了合同首付款 40 万元，在被告对该嘉年华活动进行宣传推广后，未完成原告要求的入园人数和专项门票 6000 张（或陆拾万）的销售任务，被告未按约定赔偿未达金额。

根据云南省楚雄彝族自治州中级人民法院（2018）云 23 民终 671

号民事判决书，判决如下：

(1) 维持禄丰县人民法院(2016)云2331民初2093号民事判决第一项及履行期限条款，即“由被告云南高地传媒有限公司赔偿原告云南世界恐龙谷旅游股份有限公司未达到销售额的门票差价573600元；”、“上诉偿付义务限于本判决生效之日起十五日内履行完毕”；

(2) 撤销禄丰县人民法院(2016)云2331民初2093号民事判决第二项，即“由被告云南高地传媒有限公司支付原告云南世界恐龙谷旅游股份有限公司违约金120000元”；

(3) 解除云南世界恐龙谷旅游股份有限公司与云南高地传媒有限公司于2016年7月15日签订的《2016侏罗纪狂欢嘉年华活动合同》；

(4) 驳回云南世界恐龙谷旅游股份有限公司的其他诉讼请求。

截止评估基准日，被评估单位已依据判决将门票差价赔偿在应收账款中列支，被告尚未向原告支付上述判决款项，评估时根据上述判决书未考虑坏账损失。

2、云南世界恐龙谷旅游股份有限公司与中华人民共和国国家工商行政管理总局商标评审委员会商标撤销复审行政纠纷事项。

原告：云南世界恐龙谷旅游股份有限公司；被告：中华人民共和国国家工商行政管理总局商标评审委员会。诉争商标为云南世界恐龙谷旅游股份有限公司于2005年4月20日申请的第4615835号“侏罗纪新世界”商标，被诉决定：商评字[2017]第23721号关于第4615835

号“侏罗纪新世界”商标撤销复审决定，被诉决定认定诉争商标予以撤销。

根据中华人民共和国北京知识产权法院（2017）京 73 行初 3105 号行政判决书，判决如下：

（1）撤销被告中华人民共和国国家工商行政管理总局商标评审委员会作出的商评字[2017]第 23721 号关于第 4615835 号“侏罗纪新世界”商标撤销复审决定；

（2）责令被告中华人民共和国国家工商行政管理总局商标评审委员会针对原告云南世界恐龙谷旅游股份有限公司就第 4615835 号“侏罗纪新世界”商标所提的撤销复审申请重新作出决定。

截止评估基准日，上述商标处于撤销/无效宣告申请审查中，中华人民共和国国家工商行政管理总局商标评审委员会尚未重新作出决定。本次评估无形资产中未评估该商标的价值。

（四）抵（质）押担保、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；

被评估单位世界恐龙谷二期建设项目土地（原禄国用（2010）第 18083 号，现云（2018）禄丰县不动产权第 0000781 号、云（2018）禄丰县不动产权第 0000782 号、云（2018）禄丰县不动产权第 0000783 号、云（2018）禄丰县不动产权第 0000784 号）使用权和项目建成后形成的固定资产（包括但不限于设备、房屋及地上附着物）已设置抵押权利。

不动产登记证明如下所示：

不动产证明编号	证明权利或事项	权利人	抵押人	坐落	不动产单元号	其他内容
云(2018)禄丰县不动产证明第0000251号	抵押权	国家开发银行	云南世界恐龙谷旅游股份有限公司	恐龙山镇阿纳社区等4处	53233111203GB00004 W00000000号、53233111203GB00005 W000000000号、53233111203GB00007 W00000000号、53233111203GB00006 W000000000号	不动产证书号:云(2018)禄丰县不动产权第0000781号、云(2018)禄丰县不动产权第0000782号、云(2018)禄丰县不动产权第0000783号、云(2018)禄丰县不动产权第0000784号;抵押方式:一般抵押;被担保主债权数额:149,611,770.00元;债务履行期限:2018年4月27日至2033年4月26日。

(五) 本次资产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;

被评估单位于2019年1月2日与禄丰县国土资源局签订《国有建设用地土地使用权合同》(合同编号:CR5323312018013(恐龙山镇)),取得位于禄丰县恐龙山镇阿纳社区6宗(面积共112396 m²)土地,土地价款共11,464,392.00元,截至评估基准日,被评估单位已支付土地出让保证金及相关税费4,949,663.96元,失地农民养老保险金3,371,880.00元,共计8,321,543.96元,财务列示于其他非流动资产。由于土地出让金尚未支付完毕,被评估单位未取得相关权证资料,本次评估认为该土地尚未确权,评估时对其他非流动资产以核实后的账面值进行确认。

(六) 其他需要说明的事项。

1、截止评估基准日,被评估单位递延收益账面值87,975,484.00元,主要为二期建设项目补助资金及二期项目水电、绿化等基础设施建设补助资金。本次评估时对递延收益的申请文件、政府审批文件等进行了检查和核实,以递延收益未来结转所需负担的企业所得税确定其评估值。

2、截止评估基准日，被评估单位在建工程二期项目已经完工并投入试运营，但尚未办理竣工结算，本次评估根据项目预算进行预算调整确定其重置价值，未能考虑最终结算金额与预算金额差异对本次评估价值的影响；

3、截止评估基准日，委估在建工程账面值 638,957,622.14 元，经评估人员同企业人员对在建工程进行清查核实，在建工程形象进度 100%，财务核算进度 82.83%。审计未对在建工程形象进度和财务核算进度差异进行暂估调整，故账面值未能全部体现在建工程总投资情况。根据被评估单位项目总投资合同金额确定企业未挂账应付工程款（含税）139,647,165.23 元，不含税金额 127,378,644.94 元，本次对在建工程的评估在项目总投资评估价值的基础上扣减上述未挂账金额确定。

4、根据禄丰县人民政府《禄丰县人民政府关于侏罗纪世界投资有限公司土地使用有关问题的函》（禄政函[2013]35 号），2013 年 6 月 13 日，县人民政府就侏罗纪世界投资有限公司土地手续问题作了专题研究，将有关事项函复如下：同意由县人民政府将原划拨给禄丰县侏罗纪世界旅游区协调指挥部的 196.81 亩土地收回后，再以 6 万元/亩的价格有偿划拨给侏罗纪世界投资有限公司使用；2013 年 9 月 29 日被评估单位支付了上述土地价款 11,808,600.00 元及相关税费，共计 12,167,108.09 元，并列示于无形资产—土地使用权核算。经评估人员访谈及查询，上述土地已由禄丰县人民政府于 2017 年 12 月划拨给禄丰县地质遗迹保护管理所，并为其办理了不动产权证。故

本次评估中,对上述在无形资产—土地使用权科目中核算的款项按账面值 12,167,108.09 元(其中,土地出让金 11,808,600.00 元,分摊的契税 358,032.29 元,印花税 475.80 元)列示。

上述事项是评估人员无法确定的,请评估报告使用者关注上述事项可能对评估结论、经济行为产生影响。

八、 评估结论有效期:

评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时,才可以使用资产评估报告,即自 2019 年 08 月 31 日至 2020 年 08 月 30 日。

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。

云南旅游股份有限公司拟收购云南世博投资有限公司持有的云南世界恐龙谷旅游股份有限公司 51%股权及王铨根持有的云南世界恐龙谷旅游股份有限公司 12.25%股权评估项目

资产评估报告

北京亚超评报字（2019）第 A197 号

一、 绪言

云南旅游股份有限公司、云南世博投资有限公司：

北京亚超资产评估有限公司（简称“亚超评估公司”）接受云南旅游股份有限公司及云南世博投资有限公司（简称“世博投资”）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、收益法，按照必要的评估程序，对云南旅游股份有限公司拟收购云南世博投资有限公司持有的云南世界恐龙谷旅游股份有限公司 51%股权及王铨根持有的云南世界恐龙谷旅游股份有限公司 12.25%股权在 2019 年 08 月 31 日市场价值进行了评估。委托人及被评估单位对所提供的评估资料及法律权属资料的真实性、合法性、完整性承担责任，并保证被评估资产的安全、完整性。我们的责任是对评估对象在评估基准日 2019 年 08 月 31 日的市场价值进行评定估算，并发表专业意见。

评估人员对评估范围内的全部资产进行了必要的勘察核实，对被评估单位提供的评估资料进行了必要的验证审核，对法律权属关系进

行了必要的关注，实施了必要的资产评估程序。现将资产评估情况及评估结论报告如下：

二、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次资产评估的委托人为云南旅游股份有限公司及云南世博投资有限公司，被评估单位为云南世界恐龙谷旅游股份有限公司。

（一）委托人一概况

企业名称：云南旅游股份有限公司（以下简称“云旅股份”）

注册地址：云南省昆明市白龙路世博园

法定代表人：张睿

注册资本：73,079.2576 万元

公司类型：股份有限公司（上市）

经营期限：2000 年 12 月 29 日至长期

注册号：9153000071947854XF

经营范围：景区景点投资、经营及管理，园林园艺产品展示，旅游房地产投资，生物产品开发及利用，旅游商贸，旅游商品设计、开发、销售，旅游服务（景区导游礼仪服务，园区旅游交通服务，摄影摄像和照像业务），婚庆服务，会议会务接待，渡假村开发经营，广告经营、会展、旅游咨询，旅游商品开发，文化产品开发，进出口业务。（以上经营范围中涉及国家法律、行政法规规定的专项审批，按审批的项目和时限开展经营活动）

（二）委托人二概况：

企业名称：云南世博投资有限公司（以下简称“世博投资公司”）

注册地址：云南省昆明市盘龙区世博路12号低碳中心A座1单元1601层

法定代表人：李磊

注册资本：人民币伍亿元正

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营期限：2001年4月13日至2023年12月31日

注册号：91530000719485459Y

经营范围：投资管理。对房地产、旅游、园林园艺、酒店、广告、交通建设、高新技术、生物制品、药业等行业进行投资；国内外贸易（不含管理商品）；投资顾问、投资咨询（不含金融、期货、房地产）；企业市场调研服务，房屋租赁，机电产品（含国产汽车，不含小轿车）；房地产经纪；货物进出口，技术进出口。（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）；

（三）被评估单位概况

1、营业执照登记情况

企业名称：云南世界恐龙谷旅游股份有限公司（简称“恐龙谷旅游公司”）；

注册号：91532300772676430Y；

类型：股份有限公司（非上市、自然人投资或控股）；

住所：云南省楚雄州禄丰县金山镇龙城路邮政大楼；

法定代表人：瞿昆；

注册资本： 11000 万人民币；

成立日期： 2005 年 3 月 28 日；

营业期限： 2005 年 3 月 28 日至长期；

经营范围：公园经营；实业投资；旅游纪念品开发、销售；大型游乐设施的运营使用；酒店经营；国内外贸易，物资供销；货物及技术进出口；农产品、农副产品的收购及销售；影视产业开发；企业管理咨询；旅游娱乐服务；会议展览服务；广告服务；文化体育服务；餐饮住宿服务；居民日常服务；文教、工艺品类产品（不含象牙制品）销售；食品、饮料、酒类产品销售；卷烟零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、历史沿革

（1）有限公司设立（2005 年 3 月）

公司前身为侏罗纪世界投资有限责任公司（2014 年 11 月公司更名为云南世界恐龙谷旅游股份有限公司），设立时股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资 额（万元）	实缴出资 额（万元）	出资比例
1	金时代控股有限公司	货币	4,620.00	4,620.00	70.00%
2	鲁新潮	货币	990.00	990.00	15.00%
3	绍兴中国轻纺城建设开发有限公司	货币	990.00	990.00	15.00%
合计			6,600.00	6,600.00	100.00%

注：上述出资事项已由楚雄中大会计师事务所审验，并出具了楚中会验字 920050 第 34 号验资报告。

（2）第一次股权转让（2007 年 1 月）

根据《股东会决议》、《股权转让协议》，鲁新潮将其持有的 15% 的股权转让给金时代控股有限公司，转让价格为人民币 990 万元，股权转让后股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资 额（万元）	实缴出资 额（万元）	出资比例
1	金时代控股有限公司	货币	5,610.00	5,610.00	85.00%
2	绍兴中国轻纺城建设开发有限公司	货币	990.00	990.00	15.00%
合计			6,600.00	6,600.00	100.00%

（3）第二次股权转让（2013 年 11 月）

根据《股东会决议》、《股权转让协议》，金时代控股有限公司将其持有的 36% 的股权转让给云南世博投资有限公司，绍兴中国轻纺城建设开发有限公司将其持有的 15% 的股权转让给云南世博投资有限公司，转让价格共计人民币 9,960.00 万元。

2013 年 9 月，云南世博投资收购有限公司 51% 股权项目取得云南省国有资产管理委员会备案（云国资备案【2013】167 号），2013 年 9 月，沃克森（北京）国际资产评估有限公司出具沃克森评报字【2013】第 0097 号评估报告，评估结论为：截止 2013 年 4 月 30 日，有限公司股东全部权益价值为 21,992.65 万元，对应的 51% 拟收购比例股权价值为人民币 11,216.25 万元。股权转让后股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资 额（万元）	实缴出资 额（万元）	出资比例
1	云南世博投资有限公司	货币	3,366.00	3,366.00	51.00%
2	金时代控股有限公司	货币	3,234.00	3,234.00	49.00%
合计			6,600.00	6,600.00	100.00%

（4）第一次增加注册资本（2013 年 11 月）

根据《股东会决议》，公司增资 4,400.00 万元，均为货币增资。新增 4,400 万元注册资本由原股东云南世博投资有限公司出资 2,244 万元，原股东金时代控股有限公司出资 2,156 万元。增资后股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额 (万元)	实缴出资 额(万元)	出资比例
1	云南世博投资有限公司	货币	5,610.00	5,610.00	51.00%
2	金时代控股有限公司	货币	5,390.00	5,390.00	49.00%
合计			11,000.00	11,000.00	100.00%

注：上述增资事项已由天职国际会计师事务所所审验，并出具了天职验字[2013]第 1633 号验资报告。

(5) 第三次股权转让（2014 年 8 月）

根据《股东会决议》、《股权转让协议》，金时代控股有限公司将其持有的 49% 的股权转让给王铨根，转让价格为人民币 5,390 万元。

股权转让后股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额 (万元)	实缴出资 额(万元)	出资比例
1	云南世博投资有限公司	货币	5,610.00	5,610.00	51.00%
2	王铨根	货币	5,390.00	5,390.00	49.00%
合计			11,000.00	11,000.00	100.00%

(6) 股份公司成立（2014 年 11 月）

根据《股东会决议》，云南世界恐龙谷旅游股份有限公司按照整体变更的方式进行股改，变更为股份有限公司，股改基准日为 2014 年 8 月 31 日。

以股改基准日经审计的原有限公司净资产 130,987,552.91 元为基数，折合成股本 110,000,000.00 元，剩余净资产 20,987,552.91 元全部计入公司资本公积。上述净资产由中威正信（北京）资产评估

有限公司评估并出具中威正信评报字【2014】第 2048 号《资产评估报告》，经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具天职业字[2014]11168 号《审计报告》。

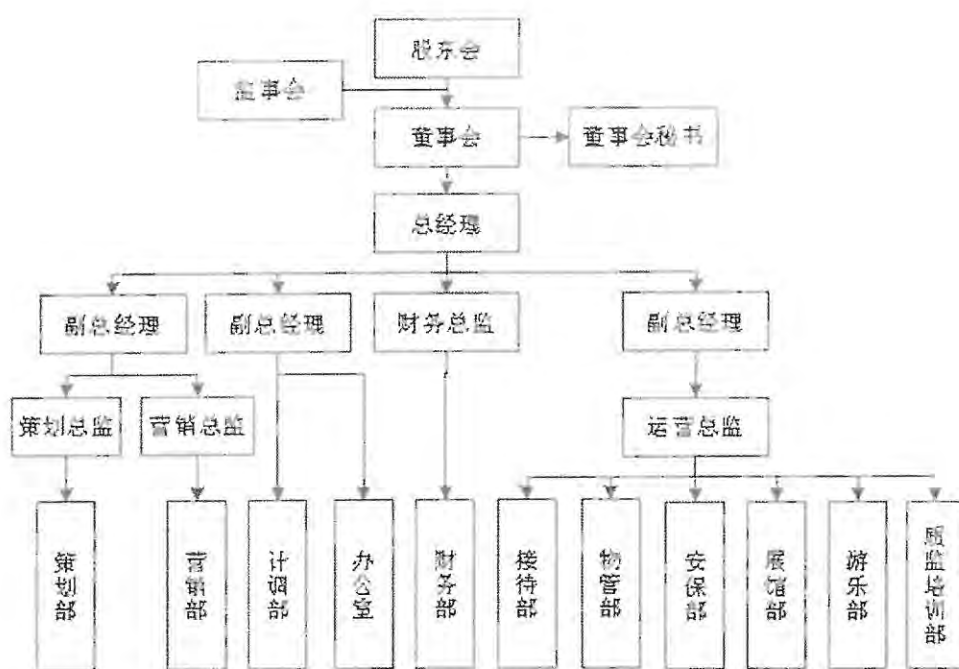
2014 年 11 月 19 日，云南省楚雄州工商行政管理局对股份有限公司核发了《企业法人营业执照》，注册号为 532331100002394，至此，股份公司股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量（万股）	出资方式	持股比例
1	云南世博投资有限公司	5,610.00	净资产	51.00%
2	王铁根	5,390.00	净资产	49.00%
合计		11,000.00		100.00%

（7）截止评估基准日，云南世界恐龙谷旅游股份有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量（万股）	出资方式	持股比例
1	云南世博投资有限公司	5,610.00	净资产	51.00%
2	王铁根	5,390.00	净资产	49.00%
合计		11,000.00		100.00%

3、企业机构设置情况：



4、经营状况

截止评估基准日，云南世界恐龙谷旅游股份有限公司主要从事主题公园经营，公司经营的世界恐龙谷景区以“中国云南禄丰恐龙国家地质公园”的恐龙化石资源为依托，按国家AAAAA旅游区标准建造，集遗址保护、科普科考、观光游览和休闲娱乐于一体的旅游景区，是一座充满科普性、参与性、知识性、趣味性的原生态旅游主题公园。恐龙文化主题公园，于2008年4月18日正式建成开放。目前，恐龙谷景区一期由“恐龙遗址科考观光区”、“侏罗纪世界旅游区”和“侏罗纪嘉年华游乐区”三大区域组成。二期主要由时空乐园及温泉SPA组成。公司全职人员230人，2016年至2019年8月，公司旅游接待人员统计如下：

游客类型	历史年度			
	2016年度	2017年度	2018年度	2019年1-8月
	人数	人数	人数	人数
一期团队游客	563,855.00	393,877.00	86,327.00	13,930.00
一期散客	309,935.00	298,015.00	295,216.00	249,294.00

二期团队游客	-	-	-	2,924.00
二期散客	-	-	-	41,628.00
合计	873,790.00	691,892.00	381,543.00	307,776.00

5、被评估单位近三年资产负债和经营业绩

(1) 资产负债情况如下表：

金额单位：人民币万元

项 目	2016/12/31	2017/12/31	2018/12/31	2019/8/31
流动资产	3,611.11	4,749.41	17,099.40	11,011.23
非流动资产	28,945.61	32,401.63	60,361.19	81,479.11
资产总额	32,556.72	37,151.04	77,460.59	92,490.35
流动负债	895.84	9,953.92	20,265.27	26,588.89
非流动负债	15,625.55	9,055.55	38,773.54	47,472.55
负债合计	16,521.39	19,009.47	59,038.81	74,061.44
股东权益	16,035.33	18,141.57	18,421.78	18,428.91

(2) 经营业绩情况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-8 月
营业收入	4,920.08	4,754.28	3,432.34	2,110.43
营业成本	3,132.31	3,750.40	3,391.67	2,213.41
营业利润	1,787.77	2,481.25	343.31	14.30
利润总额	1,865.14	2,481.25	340.50	14.30
净利润	1,554.40	2,106.24	280.20	7.13

上述数据由被评估单位提供，2016 年-2018 年财务数据已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了编号“XYZH/2017KMA30258”、“XYZH/2018KMA30100”、“XYZH/2019KMA30075”标准无保留意见的审计报告；2019 年 1-8 月财务数据经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号“XYZH/2019KMA30767”标准无保留意见审计报告。

(3) 会计制度

会计核算以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告。按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定编制。

(4) 主要税种和税率

税 种	应税项目	税率
一、增值税	门票	6%
	其他服务业收入	5%
	娱乐业收入	5%
	停车业收入	6%
二、附加税费		
城建税	增值税应纳税额	1%
教育费附加	增值税应纳税额	3%
地方教育费附加	增值税应纳税额	2%
三、文化事业建设费	娱乐业收入	3%
四、印花税	营业收入 70%	3‰
五、所得税	所得税应纳税额	15%

(5) 税收优惠政策

截止评估基准日，被评估单位符合财政部、国家税务总局、海关总署《关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税【2011】58号）第二条“自2011年1月1日至2020年12月31日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税”。故云南世界恐龙谷旅游股份有限公司享受所得税税收优惠政策，所得税税率15%。

(四) 委托人与被评估单位的关系

本次资产评估的委托人为云南旅游股份有限公司及云南世博投资有限公司，被评估单位为云南世界恐龙谷旅游股份有限公司；云南旅游股份有限公司拟收购云南世博投资有限公司持有的云南世界恐龙谷旅游股份有限公司51%股权及王铨根持有的云南世界恐龙谷旅游股份有限公司12.25%股权；

云南旅游股份有限公司是云南世博旅游控股集团有限公司控股企业，云南世博旅游控股集团有限公司持股 35.74%；云南世博投资有限公司是云南世博旅游控股集团有限公司控股企业，云南世博旅游控股集团有限公司持股 100%。

（五）委托人以外的其他评估报告使用者

本资产评估报告仅供委托人及被评估单位为实现评估目的使用，除委托人及被评估单位外，其他评估报告使用者为：委托人上级主管部门、被评估单位股东及上级主管部门、国有资产管理部门以及法律、法规规定的与评估目的相关的其他报告使用者。

评估人员和评估机构对委托人和其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

三、 评估目的

因云南旅游股份有限公司拟收购云南世博投资有限公司持有的云南世界恐龙谷旅游股份有限公司 51%股权及王铨根持有的云南世界恐龙谷旅游股份有限公司 12.25%股权事宜，委托亚超评估公司对该经济行为涉及云南世界恐龙谷旅游股份有限公司股权价值进行了评估；评估目的是为云南旅游股份有限公司拟收购云南世博投资有限公司持有的云南世界恐龙谷旅游股份有限公司 51%股权及王铨根持有的云南世界恐龙谷旅游股份有限公司 12.25%股权提供价值参考依据。

该行为是依据侨城党纪字【2019】25 号《中共华侨城集团有限公司委员会会议纪要》实施的。

四、 评估对象和评估范围

本次资产评估的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) 评估对象及评估范围

1、评估对象

评估对象是云南旅游股份有限公司拟收购云南世博投资有限公司持有的云南世界恐龙谷旅游股份有限公司 51%股权及王铨根持有的云南世界恐龙谷旅游股份有限公司 12.25%股权涉及的云南世界恐龙谷旅游股份有限公司股权价值。

2、评估范围

评估范围是云南世界恐龙谷旅游股份有限公司申报经审计的全部资产和负债。

截至评估基准日 2019 年 08 月 31 日，云南世界恐龙谷旅游股份有限公司会计报表经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为“XYZH/2019KMA30767”标准无保留意见审计报告，审定的资产负债情况具体如下：

金额单位：人民币元

资 产	账面价值	负债及所有者权益	账面价值
流动资产：		流动负债：	
货币资金	47,010,653.13	短期借款	70,000,000.00
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	3,980,876.71	应付账款	178,624,089.48
预付款项	2,158,430.32	预收款项	290,711.19
应收利息		应付职工薪酬	1,613,057.07
应收股利		应交税费	10,087.07
其他应收款	288,125.02	应付利息	
存货	1,039,890.21	应付股利	

一年内到期的非流动资产		其他应付款	15,350,930.47
其他流动资产	55,634,374.36	一年内到期的非流动负债	
		其他流动负债	
流动资产合计	110,112,349.75	流动负债合计	265,888,875.28
非流动资产：		非流动负债：	
可供出售金融资产		长期借款	386,750,000.00
持有至到期投资		应付债券	
长期应收款		长期应付款	
长期股权投资		递延收益	87,975,484.00
投资性房地产		预计负债	
固定资产	99,799,534.18	递延所得税负债	
在建工程	638,957,622.14	其他非流动负债	
工程物资			
固定资产清理		非流动负债合计	474,725,484.00
生产性生物资产		负债合计	740,614,359.28
油气资产		所有者权益：	
无形资产	64,414,330.18	实收资本	110,000,000.00
开发支出		资本公积	20,633,906.52
商誉		减：库存股	
长期待摊费用	2,004,361.18	盈余公积	5,338,124.08
递延所得税资产	123,738.09		
其他非流动资产	9,491,543.96	未分配利润	48,317,089.60
非流动资产合计	814,791,129.73	所有者权益合计	184,289,120.20
资产总计	924,903,479.48	负债及所有者权益合计	924,903,479.48

具体范围以被评估单位提供给北京亚超资产评估有限公司的“资产评估申报明细表”为准。

本次资产评估的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。

(二) 主要资产基本情况

◆ 流动资产

其他流动资产是流动资产的主要组成部分，账面价值为55,634,374.36元，占流动资产的50.53%，占总资产的6.02%，主要为被评估单位未交增值税及二期项目按工程进度确认的应收进项税。

◆ 非流动资产

在建工程是非流动资产的主要组成部分，账面价值为 638,957,622.14 元，占非流动资产的 78.42%，占总资产的 69.08%，主要为世界恐龙谷二期温泉酒店、景区乐园等建设项目。

◆ 实物资产

云南世界恐龙谷旅游股份有限公司实物资产为存货、固定资产、在建工程。

1、存货

存货账面价值为 1,039,890.21 元，占流动资产的 0.94%，占总资产的 0.11%，主要为被评估单位外购用于销售的恐龙玩具、模型、手偶、烟草、饮料等，分布于总仓库、自营仓库及代销仓库内，均能正常使用。

2、固定资产

固定资产账面原值 188,137,198.94 元，账面净值 99,799,534.18 元，包括房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、机器设备、车辆、电子设备。占非流动资产的 12.25%，占总资产的 10.79%。

（1）房屋建筑物

房屋建筑物账面原值 52,019,975.42 元，账面净值 39,618,180.38 元，共 35 项，主要为被评估单位员工宿舍、双职工宿舍、办公楼、团队餐厅、游客服务中心、恐龙大本营馆、阿纳山寨、旅游超市等，位于云南省楚雄州禄丰县恐龙山镇阿纳社区恐龙谷景区。截至评估基准日，除仓库、恐龙大本营馆、双职工宿舍、五星级

厕所、旅游超市未取得不动产权证外，其余房屋建筑物均已取得不动产权证。

（2）构筑物及其他辅助设施

构筑物及其他辅助设施账面原值 120,079,738.21 元，账面净值 57,966,935.14 元，共 29 项，主要为被评估单位停车场、入口广场、遗址广场、阿纳湖、鳄鱼河、园区公路及景区景观绿化等，位于云南省楚雄州禄丰县恐龙山镇阿纳社区恐龙谷景区。截至评估基准日，构筑物及相关配套设施均能正常使用，能满足企业生产经营需要。

（3）机器设备

机器设备账面原值 9,165,246.48 元，账面净值 833,908.77 元，共 84 项，为景区经营用游乐设备、机电设备，主要有恐龙谷大本营馆设备设施、翼龙翱翔、海盗船、小摆锤等，除时空飞船设备系统已被拆除外，其他设备处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

（4）车辆

车辆账面原值 3,374,221.30 元，账面净值 737,973.27 元，共 38 项（共 38 辆），主要为被评估单位办公和景区运营使用的车辆，均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

（5）电子设备

电子设备账面原值 3,540,717.53 元，账面净值 642,536.62 元，共 275 项，主要为世界恐龙谷日常办公、经营用电子办公设备，电子设备主要分布于在各部门办公室，均处于正常使用状态，能满足企业生产办公经营需要。

（6）在建工程

在建工程账面价值 638,957,622.14 元，位于云南省楚雄州禄丰县恐龙山镇阿纳社区，主要为世界恐龙谷二期温泉酒店、景区乐园（体验区）建设项目。其中，温泉酒店酒店部分地上建筑面积 33257 平方米，高 23.3 米，地上六层，地下建筑面积 915 平方米。主要为汽车库、酒店大堂、会议室、员工食堂、厨房、库房、消防控制室及设备用房等。温泉水疗部分建筑面积 9479 平方米，高 17.1 米，地上 3 层，地下 1 层；景区乐园（体验区）部分，总建筑面积 25821.58 平方米，包括商业、办公及设备用房、售票大厅、餐厅储藏间以及魔幻剧场、脱口秀、儿童大馆、驾驶学校、飞行影院、科技馆、电影院等科教娱乐设施项目。截至评估基准日，恐龙谷二期项目已经办理消防验收，主要资产已经办理竣工验收，但尚未开展工程竣工结算；温泉酒店及乐园于 2019 年 6 月 30 日投入试运营。

◆ 无形资产

1、无形资产—土地使用权

无形资产—土地使用权为位于云南省楚雄州禄丰县恐龙山镇阿纳社区的土地使用权，具体如下：

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	面积(m ²)
1	云（2018）禄丰县不动产权第 0000785 号	2018/4/13	出让	风景名胜设施用地	40	14,408.31
2	云（2018）禄丰县不动产权第 0000798 号	2018/4/20	出让	风景名胜设施用地	40	317,073.00
3	云（2018）禄丰县不动产权第 0000781 号	2018/4/13	出让	城镇住宅用地	50	14,644.00
4	云（2018）禄丰县不动产权第 0000782 号	2018/4/13	出	城镇住宅用地	50	49,570.00

	号		让			
5	云（2018）禄丰县不动产权第 0000783 号	2018/4/13	出 让	城镇住宅用地	50	201,870.00
6	云（2018）禄丰县不动产权第 0000784 号	2018/4/13	出 让	城镇住宅用地	50	5,493.00
合计						603,058.31

● 土地登记状况

序号	土地权证编号	土地使用人	坐落	用地性质	土地用途	终止日期	面积(m²)
1	云(2018)禄丰县不动产权第0000785号	云南世界恐龙谷旅游股份有限公司	恐龙山镇阿纳社区	出让	风景名胜设施用地	2047-1-5	14,408.31
2	云(2018)禄丰县不动产权第0000798号					2047-1-5	317,073.00
3	云(2018)禄丰县不动产权第0000781号				城镇住宅用地	2056-4-10	14,644.00
4	云(2018)禄丰县不动产权第0000782号					2056-4-10	49,570.00
5	云(2018)禄丰县不动产权第0000783号					2056-4-10	201,870.00
6	云(2018)禄丰县不动产权第0000784号					2056-4-10	5,493.00
合计							603,058.31

● 他项权利状况

被评估单位世界恐龙谷二期建设项目土地（原禄国用（2010）第18083号，现云（2018）禄丰县不动产权第0000781号、云（2018）禄丰县不动产权第0000782号、云（2018）禄丰县不动产权第0000783号、云（2018）禄丰县不动产权第0000784号）使用权和项目建成后形成的固定资产（包括但不限于设备、房屋及地上附着物）已设置抵押权利。

不动产登记证明如下所示：

不动产证明编号	证明权利或事项	权利人	抵押人	坐落	不动产单元号	其他内容
云(2018)禄丰县不动产证明第0000251号	抵押权	国家开发银行	云南世界恐龙谷旅游股份有限公司	恐龙山镇阿纳社区等4处	532331111203GB0004W00000000号、532331111203GB0005W00000000号、532331111203GB0007W00000000号、532331111203GB0006W00000000号	不动产证书号：云(2018)禄丰县不动产权第0000781号、云(2018)禄丰县不动产权第0000782号、云(2018)禄丰县不动产权第0000783号、云(2018)禄丰县不动产权第0000784号；抵押方式：一般抵押；被担保主债权数额：149,611,770.00元；债务履行期限：2018年4月27日至2033年4月26日。

● 土地利用状况

待估宗地云（2018）禄丰县不动产权第 0000785 号及云（2018）禄丰县不动产权第 0000798 号土地开发程度为红线内外“五通一平”指通上水、通下水、通路、通电、通讯和场地平整。地上建有办公楼、员工宿舍、员工食堂、幸运走廊、阿纳山寨等房屋建筑物及停车场、入口广场、阿纳湖、鳄鱼河等构筑物；

待估宗地云（2018）禄丰县不动产权第 0000781-0000784 号土地开发程度为红线内外“三通一平”指通路、通电、通讯，场地平整。主要为世界恐龙谷二期建设项目土地。

2、无形资产—其他无形资产

无形资产—其他无形资产，主要为“阿纳云香”等商标权，原始入账价值 387,418.83 元，账面价值 357,940.87 元。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估过程中，评估人员已提示企业对其拥有的全部资产进行清查、申报，除上述记录的资产外，企业承诺不存在拥有的、账面未记录的其他资产。

（四）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

本次评估中，引用信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具编号为“XYZH/2019KMA30767”无保留意见的审计报告审定财务数据作为评估对象的账面价值。除此之外，未引用其他机构报告内容。

五、 价值类型

根据国有资产管理与评估的有关法规，遵循客观、独立、公正和科学的原则及其他一般公认的评估原则，我们对评估范围内的资产进行了必要的核查及鉴定，查阅了有关文件及技术资料，实施了我们认为必要的其他程序。

在此基础上，根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等确定资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值的内涵：市场价值是指自愿买方与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

评估基准日为 2019 年 08 月 31 日。

该评估基准日距经济行为实际开始运行日最近，能良好地反映资产状况，符合本次评估目的。该基准日为被评估单位会计结算日，能够全面反映评估对象各种资产及负债的整体情况，有利于资产的清查。经与委托人及被评估单位协商，共同确定该日期为评估基准日。

本次评估中采用的价格标准均为评估基准日正在执行或有效的价格标准。

七、 评估依据

我们在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的资料主要有：

（一）经济行为依据

《中共华侨城集团有限公司委员会会议纪要》“侨城党纪字【2019】25 号”。

（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 12 届全国人民代表大会常务委员会第 21 次会议通过）；

2、《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第 12 届全国人民代表大会常务委员会第 6 次会议通过）；

3、《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第 10 届全国人民代表大会第 5 次会议通过）；

4、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第 11 届全国人民代表大会常务委员会第 5 次会议通过）；

5、《中华人民共和国证券法》（2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》第三次修正）；

6、《中华人民共和国企业所得税法》（2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议《关于修改〈中华人民共和国企业所得税法〉的决定》修正）；

17、《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, 2006 年 12 月 12 日);

18、《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, 2009 年 9 月 11 日);

19、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税(2016)
36 号, 2016 年 3 月 23 日);

20、《财政部 税务总局 海关总署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)。

21、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(中华人民共和
国国务院令 第 645 号, 2013 年 12 月 7 日);

22、《中华人民共和国车辆购置税法》(中华人民共和国主席令
第 19 号, 2018 年 12 月 29 日);

23、《云南省土地管理条例》(云南省九届人大常委会公告第 31
号公布, 1999 年 9 月 24 日);

24、《云南省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》及其他
配套法规;

25、《关于下发施行云南省省属企业国有资产评估管理暂行办法
的通知》(云国资产权〔2018〕147 号, 2018 年 7 月 1 日);

26、《云南省省属企业国有资产评估项目备案工作指引的通知》
(云国资产权〔2018〕149 号, 2018 年 7 月 1 日);

27、其他与资产评估有关的法律法规。

(三) 准则依据

12、《企业国有资产评估报告指南》（中评协（2017）42号，2017年10月1日）；

13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协（2017）47号，2017年10月1日）；

14、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协（2017）48号，2017年10月1日）；

15、《商标资产评估指导意见》（中评协（2017）51号，2017年10月1日）；

16、《企业会计准则—基本准则》（中华人民共和国财政部令第76号，2014年7月23日）；

17、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015，中华人民共和国住房和城乡建设部公告第797号，2015年12月1日）；

18、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014，国土资厅发（2015）12号，2015年12月1日）；

19、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014，国土资厅发（2015）12号，2015年12月1日）。

（四）权属依据

- 1、投资合同、被投资单位公司章程；
- 2、房屋所有权证或不动产权证书；
- 3、机动车行驶证；
- 4、大型设备的购置合同及相关产权证明文件；
- 5、国有土地使用权证书或国有土地使用权出让合同；

- 6、商标注册证；
- 7、有关资产产权转让合同；
- 8、其他有关产权证明。

(五) 取价依据

1、企业提供的资料

- (1) 企业提供的评估基准日及以前年度财务报表、审计报告；
- (2) 企业提供的历史年度经营资料；
- (3) 企业提供的未来年度经营计划或长期发展规划；
- (4) 企业提供的未来年度经营预测资料；
- (5) 企业提供的评估基准日至报告出具日已签订未执行完毕的重要合同；
- (6) 企业提供的评估基准日资产使用状况资料；
- (7) 企业提供的未来资本性支出计划。

2、国家有关部门发布的资料

- (1) 《机动车强制报废标准》(2012 年 8 月 24 日商务部第 68 次部务会议审议通过,并经发展改革委、公安部、环境保护部同意);
- (2) 《房屋完损等级评定标准》(原城乡建设环境保护部发布)。

3、资产评估机构收集的资料

- (1) 《机电产品报价手册》(2019 年);
- (2) IFIND 资讯;
- (3) 评估专业人员现场勘查记录资料;

(4) 评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；

(5) 与本次评估相关的其他资料。

(六) 其他依据

1、北京亚超资产评估有限公司与云南旅游股份有限公司、云南世博投资有限公司签订的《资产评估委托合同》“北京亚超评委字(2019)第 A143 号”。

2、被评估单位提供的资产清单和资产评估申报表；

八、 评估方法

(一) 评估方法选择的依据

1、《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

2、《资产评估执业准则—企业价值》第十七条，“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、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。”

3、《资产评估执业准则—企业价值》第十八条，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

(二) 评估基本方法

资产评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

1、资产基础法

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。

2、收益法

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被评估单位的历史经营情况、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。

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。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

3、市场法

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。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。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、转让及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

（三）评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

1、资产基础法适用性分析

考虑委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序、并满足评估估算的资料要求，因此，本项目选用资产基础法对评估对象进行评估。

2、收益法适用性分析：

考虑云南世界恐龙谷旅游股份有限公司成立时间较长，未来预期收益可以预测并可以用货币衡量、获得未来预期收益所承担的风险可以衡量，因此，本项目选用收益法对评估对象进行评估。

3、市场法适用性分析：

考虑我国资本市场存在的与云南世界恐龙谷旅游股份有限公司可比的同行业上市公司不满足数量条件、同时同行业市场交易案例较少、且披露信息不足，因此，本项目不适用于市场法。

综上所述，根据评估目的，本次评估选用资产基础法、收益法进行评估。

（四）选用评估方法技术思路

■ 资产基础法

企业价值评估中用资产基础法，是指采用适当方法对资产负债的市场价值进行评估得出股东全部权益的评估价值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

1、货币资金：对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面值为评估价值。

2、其他债权性资产：主要是应收账款、预付账款、其他应收款等，分析其业务内容、账龄、还款情况，并对主要债务人的资金使用、经营状况作重点调查了解，在核实的基础上，采用对经济内容和账龄分析的方法，判断款项可能收回的数额，确定评估价值。

3、存货：包括在库周转材料、库存商品、发出商品。对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的外购存货，以抽查核实后确定评估价值；对于库存时间长、流动性差、市场价格变化大的外购存货按基准日有效的公开市场价格确定评估价值；对产成品，根据销售价格扣除与销售相关的费用、税金（含所得税），并按照销售状况扣除适当的利润，确定评估价值；对分期收款发出产品和委托代销产品，

在抽查核实账簿，原始凭证，合同的基础上，视同产成品评估；在产品、自制半成品，经核实无误后根据完工情况确定评估价值。

4、房屋建筑物

基于本次评估目的，结合各待评估建筑类资产特点，本次评估对评估范围内企业自建的建（构）筑物采用重置成本法。

4.1 重置成本法

主要建筑物根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算重置全价，并按建筑物经济使用年限和现场勘察综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

评估净值=重置全价×成新率

即：评估净值=评估原值×成新率

其他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。

重置全价：由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

成新率：对于建筑类资产采用综合成新率确定其成新率，其计算公式为：

成新率=勘察成新率×60%+年限法成新率×40%

5、机器设备

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

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，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值来确定被评估资产价值的方法。重置成本法估算公式如下：

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

$$\text{即：评估净值} = \text{评估原值} \times \text{成新率}$$

市场法主要针对使用时间较长的在用机器设备，采用类似市场交易价格比较后确定评估价值。

6、在建工程

本次评估在建工程采用重置成本法评估，即按照正常情况下在评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确定重置价值，当明显存在较为严重的实体性、功能性和经济性贬值时，需确定贬值额，并从重置价值中扣除；如工程在建时间较短，则不考虑贬值因素。

7、无形资产

无形资产主要为土地使用权。

◆ 无形资产—土地使用权

按照《城镇土地估价规程》的要求，结合待估宗地的用途、区位、使用权类型、利用条件及当地土地市场状况，本次评估采用基准地价法和成本逼近法。

(1) 基准地价法

基准地价系数修正是按照所在市县基准地价标准，根据基准地价修正体系，进行期日修正、年期修正、区域因素和个别因素修正，并进行基准地价基础设施条件和待估宗地基础设施条件差异修正，得到待估宗地的评估地价。其基本公式：

$$P_{\text{工}} = (P_0 - K_f) \times (1 + \sum K_i) \times K_n \times K_t \times K_p \times K_s$$

式中： P_0 ——级别基准地价；

$\sum K_i$ ——宗地区域因素修正系数表中各因素修正值之和

K_n ——年期修正系数

K_t ——估价期日修正系数

K_p ——宗地位置偏离度修正系数

K_s ——宗地形状与面积修正数

K_f ——开发程度修正数

(2) 成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

其基本计算公式为：

$$V = E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3 = V_E + R_3$$

式中：

V ——土地价格

E_a ——土地取得费

E_d ——土地开发费

T—税费

R1—利息

R2—利润

R3—土地增值收益

VE—土地成本价格

8、负债

负债主要包括短期借款、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、长期借款、递延收益等。资产评估师对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估价值。

■ 收益法

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被评估单位的历史经营情况、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。

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。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去付息负债得出股东全部权益价值。

本次评估选用的是现金流量折现法，将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用与之匹配的加权平均资本成本模型 (WACC) 计算折现率。

1、计算公式

$$E = V - D \quad \text{公式一}$$

$$V = P + C_1 + C_2 - C_3 \quad \text{公式二}$$

上式中：

E：股东全部权益价值；

V：企业价值；

D：付息债务评估价值；

P：经营性资产评估价值；

C₁：溢余资产评估价值；

C₂：非经营性资产评估价值；

C₃：非经营性负债评估价值；

其中，公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[R_t \times (1+r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值, 后半部分为永续期价值(终值)

公式三中:

R_t : 明确预测期的第 t 期的企业自由现金流

t : 明确预测期期数 1, 2, 3, ..., n ;

r : 折现率;

R_{n+1} : 永续期企业自由现金流;

g : 永续期的增长率, 本次评估 $g=0$;

n : 明确预测期第末年。

其中, 折现率(加权平均资本成本, WACC)计算公式如下:

$$WACC = K_e \times [E / (E + D)] + K_d \times (1 - T) \times [D / (E + D)]$$

其中: E —权益的市场价值;

D —债务的市场价值;

K_e —权益资本成本;

K_d —债务资本成本;

T —被评估单位适用的所得税率

其中, 权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。

计算公式如下:

$$K_e = R_f + MRP \times \beta + R_c$$

其中: R_f —无风险报酬率;

MRP —市场风险溢价;

β —权益的系统风险系数;

R_c —企业特有风险调整系数。

九、 评估程序实施过程 and 情况

根据法律、法规和中国资产评估准则的相关规定,本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下:

(一) 明确评估业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨,予以明确。

(二) 签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况,对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后,与委托方签订资产评估委托合同。

(三) 编制评估计划

根据资产评估工作的要求,编制评估工作计划,包括确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排,拟定资产评估技术方案等,报公司相关负责人审核、批准。

(四) 现场调查

1、指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料;

1、根据法律、法规和中国资产评估准则的要求编制评估报告，经公司内部审核形成资产评估报告征求意见稿；

2、在不影响对最终评估结论独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，向委托人出具资产评估报告。

十、 评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是评估报告撰写的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。我们遵循以下评估假设条件，如评估报告日后评估假设发生重要变化，将对评估结论产生重大影响，评估结果应进行相应的调整。

（一） 基本假设

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。

4、企业持续经营的假设。

企业持续经营的假设是指被评估单位将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致。

(二) 一般假设

1、假设评估基准日后，被评估单位及其经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动；

2、除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响被评估单位经营的法律、法规外，假设收益期内与被评估单位经营相关的法律、法规不发生重大变化；

3、假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件；

4、假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

5、被评估单位所处的社会经济环境无重大变化，国家及被评估单位所处地区的有关法律、法规、政策无重大变化；

6、假设评估基准日后被评估单位经营所涉及的汇率、利率、税赋及通货膨胀等因素的变化不对其收益期经营状况产生重大影响（考虑利率在评估基准日至报告日的变化）；

- 7、假设被评估单位及其资产在未来收益期持续经营并使用；
- 8、假设未来收益期内被评估单位所采用的会计政策与评估基准日在重大方面保持一致，具有连续性和可比性；
- 9、假设未来收益期被评估单位经营符合国家各项法律、法规，不违法；
- 10、假设被评估单位经营者是负责的，且管理层有能力担当其责任，在未来收益期内被评估单位主要管理人员和技术人员基于评估基准日状况，不发生影响其经营变动的重大变更，管理团队稳定发展，管理制度不发生影响其经营的重大变动；
- 11、假设被评估单位未来收益期不发生对其经营业绩产生重大影响的诉讼、抵押、担保等事项；
- 12、无其它不可抗力及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

（三）本次评估假设

- 1、被评估单位经营范围、经营方式、管理模式等在保持一贯性的基础上，能随着市场和科学技术的发展，进行适时调整和创新。
- 2、被评估单位所申报的资产负债不存在产权纠纷及其他经济纠纷事项。
- 3、被评估单位的生产经营及与生产经营相关的经济行为符合国家法律法规。
- 4、未来的贷款利率、增值税和附加税率、企业所得税税率等不发重大变化。

5、除评估基准日有确切证据表明期后生产能力将发生变动的固定资产投资外，假设被评估单位未来收益期不进行影响其经营的重大固定资产投资活动，企业产品生产能力以评估基准日状况进行估算；

6、假设被评估单位未来收益期应纳税所得额的金额与利润总额基本一致，不存在重大的永久性差异和时间性差异调整事项；

7、假设被评估单位未来收益期保持与历史年度相近的应收账款和应付账款周转情况，不发生与历史年度出现重大差异的拖欠货款情况；

8、假设被评估单位未来收益期经营现金流入、现金流出为均匀发生，不会出现年度某一时点集中确认收入的情形。

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们将不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

十一、评估结论

根据中国资产评估准则规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对纳入评估范围的全部资产及负债进行了评估。在评估过程中，本公司评估人员对被评估单位进行了资产清查，对企业提供的法律性文件、会计记录及其他相关资料进行了验证审核，期间还进行了必要的专题调查与询证。在此基础上采用资产基础法、收益法对云南世界恐龙谷旅游股份有限公司股东全部权益价值在评估基准日所表现的市场价值进行了评估。本次评估采用的价值类型为市场价值。

(一) 资产基础法评估结果

总资产评估价值 105,489.37 万元，总负债评估价值 67,421.64 万元，股东全部权益评估价值 38,067.73 万元，评估变动额 19,638.82 万元，变动率 106.57%。详见下表：

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 流动资产	11,011.23	11,103.69	92.46	0.84
2 非流动资产	81,479.11	94,385.68	12,906.57	15.84
3 其中：固定资产	9,979.95	14,902.51	4,922.56	49.32
4 在建工程	63,895.76	62,811.83	-1,083.93	-1.70
5 无形资产	6,441.43	15,509.38	9,067.95	140.78
6 长期待摊费用	200.44	200.44	-	-
7 递延所得税资产	12.37	12.37	-	-
8 其他非流动资产	949.15	949.15	-	-
9 资产总计	92,490.35	105,489.37	12,999.02	14.05
10 流动负债	26,588.89	26,588.89	-	-
11 非流动负债	47,472.55	40,832.75	-6,639.80	-13.99
12 负债合计	74,061.44	67,421.64	-6,639.80	-8.97
13 净资产（所有者权益）	18,428.91	38,067.73	19,638.82	106.57

评估变动原因分析：

1、存货评估变动 924,583.74 元，变动率 88.91%，主要原因为由于企业库存商品、发出商品的市场销售价格扣除销售费用、销售税金、企业所得税及一定的产品销售利润、尚需投入成本后有一定利润，故造成评估增值。

2、固定资产-房屋建筑物类评估原值变动 38,414,146.37 元，变动率 22.32%；评估净值变动 46,816,744.48 元，变动率 47.98%。评估原值增值主要原因为构筑物中核算的恐龙谷绿化景观采用市场法评估，评估基准日苗木市场价格较购买时价格有所上涨。另外其他房屋建

(构) 建筑物类资产采用成本法进行评估，评估基准日人、材、机及相关工程管理费、利润、规费、税金等较建造时有所上涨导致，故综合导致评估原值增值；评估净值增值，主要原因为原值增值且企业计提折旧年限与评估经济耐用年限差异综合导致。

3、固定资产-设备类评估原值变动-1,642,642.36 元，变动率-10.22%；评估净值变动 2,408,741.34 元，变动率 108.78%。

(1) 机器设备评估原值增值的原因主要为主要机器设备基准日购建成本相对于其购建时有所上涨导致；净值增值的原因主要是纳入评估范围的机器设备大部分按残值列示，且企业的会计折旧年限短于评估经济寿命年限导致。

(2) 车辆评估原值减值的主要为部分车辆采用市场法评估，二手车市场价格低于账面原值导致；净值增值的原因主要是企业的会计折旧年限短于评估经济寿命年限导致。

(3) 电子设备评估增值的原因主要为企业电子办公设备会计折旧年限短于评估经济耐用年限，导致评估值增值。

4、在建工程评估减值，主要原因为在建工程中核算的三通一平费用，其评估价值体现在恐龙谷二期土地评估价值中，因此在建工程评估时对三通一平费用评估为零，故导致在建工程评估减值。

5、无形资产评估增值，主要原因为企业无形资产-土地使用权取得时间较早，期间恐龙谷片区土地市场有一定幅度上涨，故导致评估增值。

6、递延收益评估价值 21,577,500.00 元，评估变动-66,397,984.00 元，变动率-75.47%。评估变动主要原因为递延收益以实际承担的负债并考虑所得税确定其价值，故导致负债评估减值。

（二）收益法评估结果

股东全部权益评估价值为 41,314.16 万元（大写：肆亿壹仟叁佰壹拾肆万壹仟陆佰元正），评估变动额为 22,885.25 万元，变动率 124.18%。

（三）评估结论分析

资产基础法评估价值与收益法评估价值的差异是 3,246.43 万元，差异额较资产基础法结果差异率为 8.53%。

1、两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法主要采用重置成本法评估，将企业资产负债表内的各项资产负债单独评估，加总得到股东全部权益的评估价值，不考虑未来风险、收益对评估结论的影响。收益法是对企业未来的营业收入和营业成本进行合理预测，通过未来自由现金流量折现加总得出评估结论。这是资产基础法与收益法评估结果有差异的主要原因。

2、被评估单位属于旅游行业（景点旅游），其价值主要来源于未来景区游客接待量及门票收入，且被评估单位在区域内具有较强的竞争优势，收益法评估结果能够比较完整、合理的体现云南世界恐龙谷旅游股份有限公司蕴含的旅游资源、品牌优势及综合运营水平等资产价值。

基于上述原因及本次评估的目的，最终选取收益法得出的评估价

值作为最终评估结论。

(四) 最终评估结论

经综合分析最终选取收益法评估结果作为最终评估结论。

云南世界恐龙谷旅游股份有限公司股东全部权益评估价值为**41,314.16**万元（大写：肆亿壹仟叁佰壹拾肆万壹仟陆佰元正），评估变动额22,885.25万元，变动率124.18%。

云南旅游股份有限公司拟收购云南世博投资有限公司持有的云南世界恐龙谷旅游股份有限公司51%股权，即 $41,314.16 \times 51\% = 21,070.22$ 万元（大写：贰亿壹仟零柒拾万贰仟贰佰元正）。

云南旅游股份有限公司拟收购王铨根持有的云南世界恐龙谷旅游股份有限公司12.25%股权，即 $41,314.16 \times 12.25\% = 5,060.98$ 万元（大写：伍仟零陆拾万玖仟捌佰元正）。

本次评估未考虑控股权或少数股权产生的溢价或折价，也未考虑流动性对评估价值的影响。

十二、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）引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任；

本次评估中，引用信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具编号为“XYZH/2019KMA30767”无保留意见的审计报告审定财务数据作为评估对象的账面价值，并承担引用不当的相关责任。

(二) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；

纳入本次评估范围的部分房屋建筑物截至评估基准日尚未取得不动产权证。具体如下：

1、房屋建筑物所占宗地为被评估单位所有，但尚未办理不动产权证：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²	账面价值（元）		所占宗地权证编号
					原值	净值	
1	仓库	砖混	2008/12/31	469.00	350,000.00	258,642.28	云（2018）禄丰县不动产权第0000798号
2	双职工宿舍	框架	2013/10/17	2,005.00	2,817,198.60	2,426,898.90	
3	五星级厕所	框架	2013/10/17	570.00	4,046,806.76	3,486,155.06	
合计				3,044.00	7,214,005.36	6,171,696.24	

2、房屋建筑物所占宗地非被评估单位所有导致不能办理不动产权证：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²	账面价值（元）	
					原值	净值
1	恐龙大本营馆	框架	2008/12/31	3,617.00	18,504,305.86	13,767,680.77
2	旅游超市	砖木	2013/10/17	1,091.00	3,448,650.90	2,970,869.40
3	遗址广场售票（货）亭	砖木	2008/12/31	7.00	30,000.00	21,924.32
4	遗址广场	花岗岩饰面	2008/12/31	8,640.50	10,845,275.27	6,174,576.95
合计				13,355.5	32,828,232.03	22,935,051.44

上述资产所占用的土地（196.81亩）已经由政府划拨给禄丰县地质遗迹保护管理所，故未能办理不动产权证。

上述资产均由被评估单位投资建设，被评估单位承诺该部分资产权属由其所有，并对其享受占有、使用、收益和处分的权利。

(三) 法律、经济纠纷等未决事项；

1、云南世界恐龙谷旅游股份有限公司与云南高地传媒有限公司合同纠纷事项：

原告：云南世界恐龙谷旅游股份有限公司；被告：云南高地传媒有限公司。2016 年 7 月 15 日，原告与被告签订《2016 侏罗纪狂欢嘉年华活动合同》，合同总价款 60 万元，由被告承包原告楚雄世界恐龙谷“2016 侏罗纪狂欢嘉年华”的活动策划、招商、执行等事宜，合同签订后原告于 2016 年 7 月 20 日向被告支付了合同首付款 40 万元，在被告对该嘉年华活动进行宣传推广后，未完成原告要求的入园人数和专项门票 6000 张（或陆拾万）的销售任务，被告未按约定赔偿未达金额。

根据云南省楚雄彝族自治州中级人民法院（2018）云 23 民终 671 号民事判决书，判决如下：

（1）维持禄丰县人民法院（2016）云 2331 民初 2093 号民事判决第一项及履行期限条款，即“由被告云南高地传媒有限公司赔偿原告云南世界恐龙谷旅游股份有限公司未达到销售额的门票差价 573600 元；”、“上诉偿付义务限于本判决生效之日起十五日内履行完毕”；

（2）撤销禄丰县人民法院（2016）云 2331 民初 2093 号民事判决第二项，即“由被告云南高地传媒有限公司支付原告云南世界恐龙谷旅游股份有限公司违约金 120000 元；”；

（3）解除云南世界恐龙谷旅游股份有限公司与云南高地传媒有限公司于 2016 年 7 月 15 日签订的《2016 侏罗纪狂欢嘉年华活动合同》；

（4）驳回云南世界恐龙谷旅游股份有限公司的其他诉讼请求。

截止评估基准日，被评估单位已依据判决将门票差价赔偿在应收账款中列支，被告尚未向原告支付上述判决款项，评估时根据上述判决书未考虑坏账损失。

2、云南世界恐龙谷旅游股份有限公司与中华人民共和国国家工商行政管理总局商标评审委员会商标撤销复审行政纠纷事项。

原告：云南世界恐龙谷旅游股份有限公司；被告：中华人民共和国国家工商行政管理总局商标评审委员会。诉争商标为云南世界恐龙谷旅游股份有限公司于2005年4月20日申请的第4615835号“侏罗纪新世界”商标，被诉决定：商评字[2017]第23721号关于第4615835号“侏罗纪新世界”商标撤销复审决定，被诉决定认定诉争商标予以撤销。

根据中华人民共和国北京知识产权法院（2017）京73行初3105号行政判决书，判决如下：

（1）撤销被告中华人民共和国国家工商行政管理总局商标评审委员会作出的商评字[2017]第23721号关于第4615835号“侏罗纪新世界”商标撤销复审决定；

（2）责令被告中华人民共和国国家工商行政管理总局商标评审委员会针对原告云南世界恐龙谷旅游股份有限公司就第4615835号“侏罗纪新世界”商标所提的撤销复审申请重新作出决定。

截止评估基准日，上述商标处于撤销/无效宣告申请审查中，中华人民共和国国家工商行政管理总局商标评审委员会尚未重新作出决定。本次评估无形资产中未评估该商标的价值。

（四）抵押担保、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；

被评估单位世界恐龙谷二期建设项目土地（原禄国用（2010）第18083号，现云（2018）禄丰县不动产权第0000781号、云（2018）禄丰县不动产权第0000782号、云（2018）禄丰县不动产权第0000783号、云（2018）禄丰县不动产权第0000784号）使用权和项目建成后形成的固定资产（包括但不限于设备、房屋及地上附着物）已设置抵押权利。

不动产登记证明如下所示：

不动产证明编号	证明权利或事项	权利人	抵押人	坐落	不动产单元号	其他内容
云（2018）禄丰县不动产权证明第0000251号	抵押权	国家开发银行	云南世界恐龙谷旅游股份有限公司	恐龙山镇阿纳社区等4处	532331111203GB00004W00000000号、532331111203GB00005W00000000号、532331111203GB00007W00000000号、532331111203GB00006W00000000号	不动产证书号：云（2018）禄丰县不动产权第0000781号、云（2018）禄丰县不动产权第0000782号、云（2018）禄丰县不动产权第0000783号、云（2018）禄丰县不动产权第0000784号；抵押方式：一顺抵押；被担保主债权数额：149,611,770.00元；债务履行期限：2018年4月27日至2033年4月26日。

（五）本次资产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；

被评估单位于2019年1月2日与禄丰县国土资源局签订《国有建设用地土地使用权合同》（合同编号：CR5323312018013（恐龙山镇）），取得位于禄丰县恐龙山镇阿纳社区6宗（面积共112396 m²）土地，土地价款共11,464,392.00元，截至评估基准日，被评估单位已支付土地出让保证金及相关税费4,949,663.96元，失地农民养老保险金3,371,880.00元，共计8,321,543.96元，财务列示于其他非流动资产。由于土地出让金尚未支付完毕，被评估单位未取得相关权

证资料，本次评估认为该土地尚未确权，评估时对其他非流动资产以核实后的账面值进行确认。

(六) 其他需要说明的事项。

1、截止评估基准日，被评估单位递延收益账面值 87,975,484.00 元，主要为二期建设项目补助资金及二期项目水电、绿化等基础设施建设补助资金。本次评估时对递延收益的申请文件、政府审批文件等进行了检查和核实，以递延收益未来结转所需负担的企业所得税确定其评估值。

2、截止评估基准日，被评估单位在建工程二期项目已经完工并投入试运营，但尚未办理竣工结算，本次评估根据项目预算进行预算调整确定其重置价值，未能考虑最终结算金额与预算金额差异对本次评估价值的影响；

3、截止评估基准日，委估在建工程账面值 638,957,622.14 元，经评估人员同企业人员对在建工程进行清查核实，在建工程形象进度 100%，财务核算进度 82.83%。审计未对在建工程形象进度和财务核算进度差异进行暂估调整，故账面值未能全部体现在建工程总投资情况。根据被评估单位项目总投资合同金额确定企业未挂账应付工程款（含税）139,647,165.23 元，不含税金额 127,378,644.94 元，本次对在建工程的评估在项目总投资评估价值的基础上扣减上述未挂账金额确定。

4、根据禄丰县人民政府《禄丰县人民政府关于侏罗纪世界投资有限公司土地使用有关问题的函》（禄政函[2013]35 号），2013 年

6 月 13 日，县人民政府就侏罗纪世界投资有限公司土地手续问题作了专题研究，将有关事项函复如下：同意由县人民政府将原划拨给禄丰县侏罗纪世界旅游区协调指挥部的 196.81 亩土地收回后，再以 6 万元/亩的价格有偿划拨给侏罗纪世界投资有限公司使用；2013 年 9 月 29 日被评估单位支付了上述土地价款 11,808,600.00 元及相关税费，共计 12,167,108.09 元，并列示于无形资产—土地使用权核算。经评估人员访谈及查询，上述土地已由禄丰县人民政府于 2017 年 12 月划拨给禄丰县地质遗迹保护管理所，并为其办理了不动产权证。故本次评估中，对上述在无形资产—土地使用权科目中核算的款项按账面值 12,167,108.09 元（其中，土地出让金 11,808,600.00 元，分摊的契税 358,032.29 元，印花税 475.80 元）列示。

上述事项是评估人员无法确定的，请评估报告使用者关注上述事项可能对评估结论、经济行为产生影响。

十三、资产评估报告使用限制说明

（一）使用范围：

1、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；

2、本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途；

3、本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本次评估机构或与相关当事方另有约定的除外

4、评估结论的使用有效期；自评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告，即从2019年08月31日至2020年08月30日，超过一年，需重新进行资产评估。

(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师不承担责任。

(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评估对象可实现价格的保证。

(五) 本评估项目的委托人涉及国有企业，依据相关规定，只有履行国有资产评估项目备案手续后，方可使用本资产评估报告。

(六) 本资产评估报告由北京亚超资产评估有限公司负责解释。

十四、资产评估报告日

本资产评估报告结论形成日期为 2019 年 10 月 28 日。



资产评估师:



资产评估师:



中国·北京

二零一九年十月二十八日