



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转让股权涉及  
云南世博园艺有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告

北京亚超评报字（2020）第 A194 号

（共壹册，第壹册）

二零二零年十一月二十三日

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

# 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： 1111020052202000485

资产评估报告名称： 云南旅游股份有限公司拟转让股权涉及云南世博园艺有限公司股东全部权益价值资产评估报告

资产评估报告文号： 北京亚超评报字（2020）第A194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： 杨雁（资产评估师）、许津铭（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。

# 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
资产评估报告正文 .....	8
一、绪言 .....	8
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 .....	8
三、评估目的 .....	17
四、评估对象和评估范围 .....	17
五、价值类型 .....	30
六、评估基准日 .....	31
七、评估依据 .....	31
八、评估方法 .....	37
九、评估程序实施过程 and 情况 .....	46
十、评估假设 .....	48
十一、评估结论 .....	51
十二、特别事项说明 .....	54
十三、资产评估报告使用限制说明 .....	57
十四、资产评估报告日 .....	59
资产评估报告附件 .....	60

## 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对其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前提、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转让股权涉及 云南世博园艺有限公司股东全部权益价值

## 资产评估报告摘要

北京亚超资产评估有限公司接受云南旅游股份有限公司的委托，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转让股权事宜涉及的云南世博园艺有限公司股东全部权益在2020年06月30日市场价值进行了评估。

### 一、评估目的

评估目的是为云南旅游股份有限公司拟转让股权事宜涉及的云南世博园艺有限公司股东全部权益提供价值参考依据。

### 二、评估对象和评估范围

评估对象是云南世博园艺有限公司股东全部权益价值，评估范围是云南世博园艺有限公司申报经审计的全部资产和负债。

### 三、价值类型：市场价值。

### 四、评估基准日：2020年06月30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。

云南世博园艺有限公司股东全部权益评估价值为 **26,458.31** 万元  
(大写：贰亿陆仟肆佰伍拾捌万叁仟壹佰元正)，评估增值 1,611.75

万元，增值率 6.49%。

云南旅游股份有限公司拟转让股权涉及云南世博园艺有限公司 100%股权评估价值，即  $26,458.31 \times 100\% = 26,458.31$  万元（大写：贰亿陆仟肆佰伍拾捌万叁仟壹佰元正）。

## 七、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 2020 年 06 月 30 日至 2021 年 06 月 29 日。

## 八、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）昆明分所出具编号为“XYZH/2020KMA30903”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；

根据被评估单位提供资料和评估人员调查了解，无权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

(三) 法律、经济纠纷等未决事项；

根据被评估单位提供资料和评估人员调查了解，评估基准日不存在法律、经济等未决事项。

(四) 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；

根据被评估单位与云南旅游股份有限公司签订统筹使用资金借

款表，截止本次评估基准日，评估单位共向云南旅游股份有限公司借款 363,000,000.00 元，详细情况见下表：

九、单位：人民币元

序号	放款机构名称	发生日期	到期日	年利率%	币种	账面价值
1	云南旅游股份有限公司	2018.6.26	2020.12.31	5.00	人民币	7,000,000.00
2	云南旅游股份有限公司	2018.7.25	2020.12.31	5.00	人民币	10,000,000.00
3	云南旅游股份有限公司	2018.7.25	2020.12.31	5.00	人民币	6,000,000.00
4	云南旅游股份有限公司	2018.9.11	2020.12.31	5.00	人民币	10,000,000.00
5	云南旅游股份有限公司	2018.12.11	2020.12.31	5.00	人民币	30,000,000.00
6	云南旅游股份有限公司	2018.12.27	2020.12.31	5.00	人民币	10,000,000.00
7	云南旅游股份有限公司	2019.1.22	2020.12.31	5.00	人民币	20,000,000.00
8	云南旅游股份有限公司	2019.1.29	2020.12.31	5.00	人民币	30,000,000.00
9	云南旅游股份有限公司	2019.4.28	2020.4.27	4.35	人民币	60,000,000.00
10	云南旅游股份有限公司	2019.7.30	2020.7.29	4.35	人民币	50,000,000.00
11	云南旅游股份有限公司	2019.11.1	2020.10.31	4.75	人民币	20,000,000.00
12	云南旅游股份有限公司	2019.12.3	2020.12.2	4.75	人民币	40,000,000.00
13	云南旅游股份有限公司	2020.01.08	2021.01.7	5.00	人民币	50,000,000.00
14	云南旅游股份有限公司	2020.05.20	2021.05.19	5.00	人民币	20,000,000.00
合计						363,000,000.00

除上述事项外，纳入本次评估范围内的资产不存在抵押、质押、担保情况。

(五)评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项；

根据被评估单位提供资料和评估人员调查了解，未发现本次评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项。

(六)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；

根据被评估单位提供资料和评估人员调查了解，未发现本次经济行为可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

(七)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；

根据被评估单位提供资料和评估人员调查了解，未发现评估程序受到限制的情形。

(八)未提供的其他关键资料情况；

关键资料已提供完毕。

(九)云南世博园艺有限公司提供给资产评估机构的盈利预测资料是评估报告收益法评估的基础，资产评估师对云南世博园艺有限公司做出的盈利预测进行了必要的调查、分析和判断，经过与云南世博园艺有限公司管理层多次讨论，进一步修正、完善后，采信了云南世博园艺有限公司盈利预测的相关数据。资产评估机构对未来盈利预测数据的利用，并不是对云南世博园艺有限公司未来盈利能力的保证。

(十)本次评估结论，评估专业人员未能对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。

(十一)本次评估结论，评估专业人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。

(十二)报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作

任何纳税调整准备。

提请报告使用者关注上述事项可能对评估结论、经济行为产生的影响，并关注评估结论成立的评估假设及限制条件。

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转让股权涉及 云南世博园艺有限公司股东全部权益价值

## 资产评估报告正文

北京亚超评报字(2020)A194号

### 一、绪言

云南旅游股份有限公司:

北京亚超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、收益法,按照必要的评估程序,对云南旅游股份有限公司拟转让股权事宜涉及的云南世博园艺有限公司股东全部权益在 2020 年 06 月 30 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的价值进行评定估算,并发表专业意见。

评估专业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

#### (一) 委托人概况

企业名称：云南旅游股份有限公司；

统一社会信用代码：9153000071947854XF；

类型：其他股份有限公司(上市)；

住所：云南省昆明市盘龙区世博生态城低碳中心 B 栋 1 单元 16 层、17 层；

法定代表人：张睿；

注册资本：101243.481300 万人民币；

成立日期：2000 年 12 月 29 日；

营业期限：2000 年 12 月 29 日至长期；

经营范围：景区景点投资、经营及管理，物业租赁，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），餐饮经营服务，婚庆服务，会议及会务接待，度假村开发经营，广告经营、会展、旅游咨询，文化产品开发，旅游商品开发，进出口业务。（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）

## （二）被评估单位概况

### 1. 营业执照登记情况

企业名称：云南世博园艺有限公司；

统一社会信用代码：9153000029198968XB；

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）；

住所：云南省昆明市盘龙区世博路 9 号；

法定代表人：彭晓斌；

注册资本：10000.000000 万人民币；

成立日期：1997 年 08 月 01 日；

营业期限：1997 年 08 月 01 日至长期；

经营范围：园林园艺的规划、设计、研究及咨询服务；园林绿化施工，苗木，花卉，种籽生产、园艺产品与经营；市政公用工程；环保工程；水电安装工程；建筑施工工程；防水工程；装饰装修工程的设计与施工；建筑工程劳务分包；建筑材料销售；生物资源开发与经营；普通货运；旅游工艺品生产与经营（不含金银饰品）；园艺，植保机械设备批发、零售，代购代销，租赁，化工产品及其原料（自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止出口的商品和技术除外）。（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. 历史沿革及股权结构情况

### (1) 公司简介

云南世博园艺有限公司成立于 1997 年 08 月 01 日，注册资本 1,000.00 万元，其中云南世博旅游控股集团有限公司（原名：云南世博集团有限公司）出资 980 万元，出资比例 98%，云南世博投资有限公司出资 20 万元，出资比例为 2%。

2007 年 10 月 20 日根据云南世博园艺有限公司第二次临时股东会决议，云南旅游股份有限公司（原名：昆明世博园股份有限公司）收购云南世博旅游控股集团有限公司（原名：云南世博集团有限公司）

持有云南世博园艺有限公司 98% 股权及云南世博投资有限公司持有云南世博园艺有限公司 2% 股权，云南世博园艺有限公司因此成为云南旅游股份有限公司（原名：昆明世博园股份有限公司）的全资子公司。

2012 年 3 月 22 日根据云南世博园艺有限公司股东会决议，云南旅游股份有限公司增资 1,000.00 万元，注册资本变更为 2,000.00 万元，天职国际会计师事务所有限公司对本次增资实施了审计，并出具了报告号为天职滇 JQ[2012]116 号的验资报告。

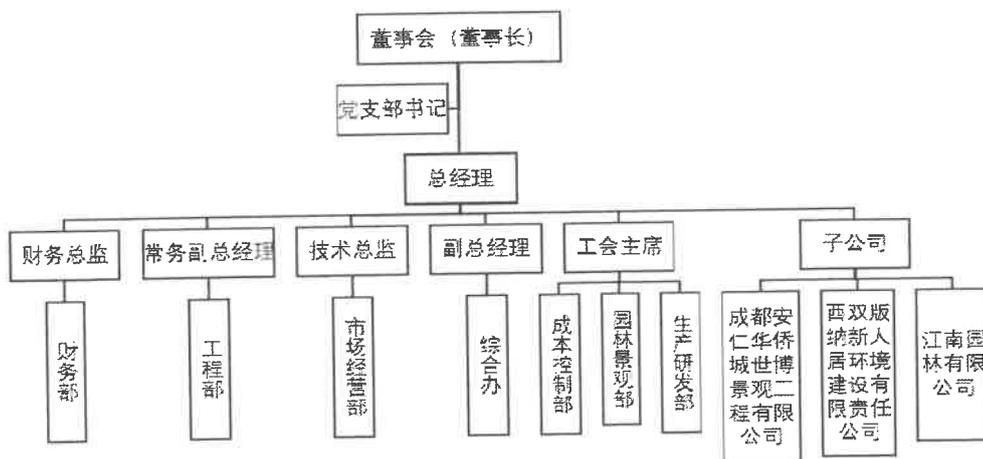
2018 年 7 月 3 日，云南旅游股份有限公司第六届董事会第二十五次（临时）会议通过对云南世博园艺有限公司增资议案，增资后云南世博园艺有限公司注册资本由 2,000.00 万元变更为 10,000.00 万元。

截至评估基准日股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	云南旅游股份有限公司	货币	10,000.00	10,000.00	100%
合计			10,000.00	10,000.00	100%

### 3. 企业机构设置情况



#### 4. 经营状况

云南世博园艺有限公司成立于 1997 年 8 月 1 日，隶属于华侨城集团有限公司，是云南旅游控股集团有限公司下属云南旅游股份有限公司的全资子公司。

公司注册资本金壹亿元人民币，资产规模 5.7 亿元，拥有建筑工程施工总承包贰级资质，市政公用工程施工总承包叁级资质、建筑施工安全生产许可证及林木种子生产经营许可证；公司主营业务包含市政景观、房屋建筑、园林设计、立体绿雕、花卉苗木生产及销售、生态修复等，是集市政公用工程、建筑工程、园林园艺景观规划-设计-施工-养护等于一体的专业化公司。公司紧紧围绕集团公司发展战略，聚焦旅游景区、地产景观、生态修复、美丽乡村、健康养生、特色小镇等产业方向，以花卉园艺为媒介，以市政和绿化景观工程为主业，整合设计、施工、维护、运营等业务，形成产业链各业态协同发展。

经过二十年的发展，公司取得了众多喜人成就，先后获得了西安世园会花卉金奖、设计施工一体化银奖，昆明首届南亚博览会立体花坛作品优秀奖，首届合肥北纬 31 度花卉节最佳创意奖及唐山世园会国际花境大赛设计银奖、施工优秀奖。

作为上市公司的全资子公司，公司借助上市公司的投融资能力以及景区运营能力，积极参与打造“四季花海”、“花园小镇”、“花园乡村”、“花卉主题景区”等特色项目，倾情助力“美丽中国”建设。同时，公司积极发挥自身的资源、技术等优势，开发以花卉为源头的旅游文创产品；充分发挥市场运作能力，通过“PPP”模式为各地政府打造花

卉+旅游设施、花卉+基础设施等项目，为“花卉新城”、“特色小镇”等项目建设提供战略策划、品牌定位、规划设计、投资建设、市场运营、运营管理等一体化综合服务，同时，大力发展生态建设及生态修复工程。

## 5. 被评估单位近年资产负债和经营业绩

### (1) 资产负债及财务状况

#### 资产负债及财务状况简表(合并口径)

金额单位：人民币万元

资产负债表项目	2016/12/31	2017/12/31	2018/12/31	2019/12/31	20120/06/30
流动资产	3,041.91	16,848.40	60,013.84	161,893.64	113,930.32
非流动资产	773.45	1,474.04	1,253.58	12,178.67	57,585.39
<b>资产总额</b>	<b>3,815.37</b>	<b>18,322.43</b>	<b>61,267.43</b>	<b>174,072.31</b>	<b>171,515.71</b>
流动负债	988.62	14,623.07	46,395.96	189,730.62	139,436.91
非流动负债	-	-	-	418.61	1,476.96
<b>负债合计</b>	<b>988.62</b>	<b>14,623.07</b>	<b>46,395.96</b>	<b>190,149.24</b>	<b>140,913.87</b>
<b>股东权益</b>	<b>2,826.75</b>	<b>3,699.36</b>	<b>14,871.46</b>	<b>-16,076.93</b>	<b>30,601.84</b>
利润表项目	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年1-6月
营业收入	4,202.57	18,100.01	45,821.80	59,533.77	1,626.57
营业成本	3,406.94	16,896.70	42,320.42	60,200.45	521.40
营业利润	270.75	1,166.49	3,548.64	-27,613.72	-408.64
利润总额	307.26	1,207.36	3,566.73	-27,793.86	-445.27
净利润	250.29	1,019.41	3,030.81	-27,002.08	-838.78
审计意见类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见
审计机构	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所

#### 资产负债及财务状况简表(单体)

金额单位：人民币万元

资产负债表项目	2016/12/31	2017/12/31	2018/12/31	2019/12/31	2020/06/30
流动资产	3,041.91	16,848.40	56,868.19	101,721.91	67,212.51
非流动资产	773.45	1,474.04	1,762.85	3,957.24	51,213.69
<b>资产总额</b>	<b>3,815.37</b>	<b>18,322.43</b>	<b>58,631.03</b>	<b>105,679.15</b>	<b>118,426.20</b>
流动负债	988.62	14,623.07	45,870.60	92,744.50	93,579.64
非流动负债	-	-	-	-	-
<b>负债合计</b>	<b>988.62</b>	<b>14,623.07</b>	<b>45,870.60</b>	<b>92,744.50</b>	<b>93,579.64</b>
<b>股东权益</b>	<b>2,826.75</b>	<b>3,699.36</b>	<b>12,760.43</b>	<b>12,934.65</b>	<b>24,846.56</b>
利润表项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-6 月
营业收入	4,202.57	18,100.01	43,518.87	55,202.54	1,150.09
营业成本	3,406.94	16,896.70	41,924.63	50,245.68	-681.24
营业利润	270.75	1,166.49	1,641.50	2,148.55	-29,415.17
利润总额	307.26	1,207.36	1,659.59	2,150.08	-29,415.17
净利润	250.29	1,019.41	1,409.78	1,896.65	-29,464.71
审计意见类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见
审计机构	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）昆明分所	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）昆明分所	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）昆明分所	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）昆明分所	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）昆明分所

## (2) 财务指标

	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-6 月
<b>一、盈利能力</b>					
净资产收益率	8.85%	31.24%	17.13%	14.76%	-155.98%
总资产报酬率	8.05%	12.37%	5.17%	3.72%	-25.52%
主营业务净利润率	5.96%	5.63%	3.24%	3.44%	-2561.94%
主营业务成本率	81.07%	90.20%	91.33%	91.06%	-59.23%
<b>二、偿债能力</b>					
资产负债率	25.91%	79.81%	78.24%	87.76%	79.02%
流动比率	3.08	1.15	1.24	1.10	0.72
速动比率	1.58	0.35	0.28	0.22	0.64
<b>三、营运能力</b>					
应收账款周转率	6.60	21.82	8.27	4.49	0.03
流动资产周转率	1.42	1.82	1.18	0.70	0.01
存货周转率	3.27	2.66	1.44	0.81	-0.02
总资产周转率	1.12	1.64	1.13	0.67	0.01
<b>四、发展能力</b>					
总资产增长率	3.90%	380.23%	220.00%	80.24%	12.06%
净资产增长率	5.10%	30.87%	244.94%	1.37%	92.09%
销售收入增长率	-7.76%	330.69%	140.44%	26.79%	-97.92%
净利润增长率	-2.81%	307.30%	38.29%	34.54%	-1653.51%

### 财务指标分析说明：

资产负债率是衡量企业负债偿还能力和经营风险的重要指标；速动比率是衡量企业的短期偿债能力，反映企业速动资产变现能力的强弱。云南世博园艺有限公司近三年的资产负债率较稳定，其偿还债务能力较强。流动比率、速动比率较稳定，总体趋好，反映了企业具有良好的偿债能力；应收账款周转率、存货周转率、流动资产周转率、总资产周转率较稳定，企业回收应收账款的速度较快，资产的利用效率较高。

### (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

序号	主要税种	税率	计税依据
1	企业所得税	15%	应纳税所得额
2	增值税	13%、9%等	按销售商品或提供劳务的增值额
3	城市维护建设税	7%	应纳流转税额
4	教育费附加	3%	应纳流转税额
5	地方教育费附加	2%	应纳流转税额

### (5) 税收优惠政策

#### ① 增值税

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 538 号）第十五条下列项目免征增值税：（一）农业生产者销售的自产农产品；根据《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》

(中华人民共和国财政部 国家税务总局令第 50 号)第三十五条条例第十五条规定的部分免税项目的范围,限定如下:(一)第一款第(一)项所称农业,是指种植业、养殖业、林业、牧业、水产业,农业生产者,包括从事农业生产的单位和个人。

## ② 企业所得税

根据《财政部、海关总署、国家税务总局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),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,本通知所称西部地区包括重庆市、四川省、云南省、西藏自治区、陕西省、甘肃省、宁夏回族自治区、青海省、新疆维吾尔自治区、新疆生产建设兵团、内蒙古自治区和广西壮族自治区。

## 6. 长期股权投资情况

金额单位:人民币万元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例(%)	投资成本	账面价值
1	西双版纳新人居环境建设有限责任公司	2017.7	51	800.00	844.11
2	成都安仁华侨城世博景观工程有限公司	2018.8	40	2,550.00	2,550.00
3	江南园林有限公司	2020.03	80	41,378.47	11,442.73
	账面余额			44,728.47	14,836.84
	减:减值准备				
	账面价值			44,728.47	14,836.84

### (三) 委托人与被评估单位的关系

本次评估委托人为云南旅游股份有限公司,被评估单位为云南世博园艺有限公司;云南旅游股份有限公司持有云南世博园艺有限公司100%股权;云南旅游股份有限公司拟转让云南世博园艺有限公司100%股权。

#### (四) 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：委托人及被评估单位上级主管部门、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。

评估专业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转让云南世博园艺有限公司股权事宜，委托北京亚超资产评估有限公司对该经济行为涉及云南世博园艺有限公司股东全部权益价值进行评估；评估目的是为云南旅游股份有限公司拟转让股权事宜涉及的云南世博园艺有限公司股东全部权益提供价值参考依据。

该经济行为是依据 2020 年《云南旅游股份有限公司总经理办公会会议纪要》第 15 期和 2020 年 8 月 19 日《云南世博旅游控股集团有限公司总经理办公会会议纪要》第 19 期实施的。

### 四、评估对象和评估范围

#### (一) 评估对象及评估范围

##### 1. 评估对象

评估对象是云南世博园艺有限公司股东全部权益价值。

##### 2. 评估范围

评估范围是云南世博园艺有限公司申报经审计的全部资产和负债。

截至评估基准日 2020 年 06 月 30 日，云南世博园艺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）昆明分所审计，并出具了编号为“XYZH/2020KMA30903”无保留意见审计报告，审定的资产负债情况如下：

### 资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	基准日账面价值
流动资产	67,212.51
非流动资产	51,213.69
其中：长期股权投资	14,836.84
固定资产	362.23
长期待摊费用	100.72
递延所得税资产	125.60
其他非流动资产	35,788.30
资产总计	<b>118,426.20</b>
流动负债	93,579.64
非流动负债	
负债总计	<b>93,579.64</b>
净资产（所有者权益）	<b>24,846.56</b>

本次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。

#### (二) 评估范围中主要资产状况及特点

##### ➤ 流动资产、非流动资产

1. 应收账款是流动资产的主要组成部分，账面价值为 53,814.21 万元，主要为应收的工程款。

2. 长期股权投资是非流动资产的主要组成部分，账面余额 14,836.84 万元，减值准备 0.00 万元，账面价值为 14,836.84 万元，主要包括 2 家控股子公司和 1 家非控股子公司。

各公司具体情况如下：

► 西双版纳新人居环境建设有限责任公司

(1) 营业执照登记情况

企业名称：西双版纳新人居环境建设有限责任公司；

统一社会信用代码：91532823MA6KTGXT53；

类型：有限责任公司(自然人投资或控股)；

住所：云南省西双版纳傣族自治州勐腊县勐腊镇新城大街南腊新城C区3栋1层一室；

法定代表人：彭晓斌；

注册资本：10000 万元人民币；

成立日期：2017 年 07 月 05 日；

营业期限：2017 年 07 月 05 日至长期；

经营范围：市政道路工程建筑；房屋建筑；市政公用工程及园林绿化工程的规划、设计、施工；建筑工程项目管理；市政设施管理；城市景观照明管理；公园和游览景区管理；绿化管理；工程管理服务；工程勘察设计；会议及展览服务；社会经济咨询。（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) 股权结构

截至评估基准日 2020 年 06 月 30 日，西双版纳新人居环境建设有限责任公司股权结构如下表所示：

金额单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	云南世博园艺有限公司	4,000.00	40.00%

2	云南华凯园林建设发展有限公司	2,300.00	23.00%
3	西双版纳万为佳园林有限公司	1,600.00	16.00%
4	陈钰	1,500.00	15.00%
5	沙涌泉	500.00	5.00%
6	云南隆圃园林建设工程技术有限公司	100.00	1.00%
7	合计	<b>10,000.00</b>	<b>100.00%</b>

### (3) 资产负债及财务状况

#### 资产负债及财务状况简表(单体)

金额单位：人民币万元

资产负债项目	2017/12/31	2018/12/31	2019/12/31	2020/06/30
流动资产	1,863.74	1,719.30	1,053.26	1,177.62
非流动资产	39.77	582.63	1,139.23	1,243.43
<b>资产总额</b>	<b>1,903.51</b>	<b>2,301.93</b>	<b>2,192.49</b>	<b>2,421.05</b>
流动负债	-4.89	300.69	82.33	310.78
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>负债合计</b>	<b>-4.89</b>	<b>300.69</b>	<b>82.33</b>	<b>310.78</b>
<b>股东权益</b>	<b>1,908.40</b>	<b>2,001.23</b>	<b>2,110.15</b>	<b>2,110.27</b>
利润表项目	2017年	2018年	2019年	2020年1-6月
营业收入	0.00	505.08	527.09	117.76
营业成本	0.00	0.00	398.75	0.00
营业利润	-91.60	92.50	128.32	8.22
利润总额	-91.60	92.93	114.65	7.72
净利润	-91.60	92.84	108.92	0.12
审计意见类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见	
审计机构	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所	未经审计

#### ► 成都安仁华侨城世博景观工程有限公司

##### (1) 营业执照登记情况

企业名称：成都安仁华侨城世博景观工程有限公司；

统一社会信用代码：91510129MA67BA8Y0K；

注册地址：四川省成都市大邑县安仁镇迎宾路 129 号附 1 号 1 栋  
1 单元 1-3 层 13、14 号；

注册资本：5000 万元人民币；

法定代表人：李红伟；

企业性质：其他有限责任公司；

经营范围：景观和绿地设施工程施工；园林绿化工程设计服务；市政公用工程、环保工程、水电工程、防水工程设计施工；建筑工程装饰、装修、设计、施工；建筑劳务分包；种植、销售：苗木（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）、花卉、园艺作物；销售：建筑材料（不含危险化学品）、工艺品（不含金银饰品）、化工原料（不含危险化学品）、农业机械设备；农业机械设备的租赁服务；农业观光旅游服务；会议及展览服务。（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）

## （2）股权结构

截至评估基准日 2020 年 06 月 30 日，成都安仁华侨城世博景观工程有限公司股权结构如下表所示：

金额单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	云南世博园艺有限公司	2,550.00	51.00%
2	成都安仁华侨城文化旅游开发有限公司	2,450.00	49.00%
3	合计	5,000.00	100.00%

## （3）资产负债及财务状况

## 资产负债及财务状况简表(单体)

金额单位：人民币万元

资产负债项目	2018/12/31	2019/12/31	2020/06/30
流动资产	10,983.66	16,509.80	7,499.22
非流动资产	0.74	13.98	10,083.09
<b>资产总额</b>	<b>10,984.39</b>	<b>16,523.78</b>	<b>17,582.30</b>
流动负债	8,363.36	8,601.69	8,155.05
非流动负债	0.00	0.00	1,312.58
<b>负债合计</b>	<b>8,363.36</b>	<b>8,601.69</b>	<b>9,467.63</b>
<b>股东权益</b>	<b>2,621.03</b>	<b>7,922.10</b>	<b>8,114.67</b>
利润表项目	2018年	2019年	2020年1-6月
营业收入	9,339.29	5,157.15	766.01
营业成本	7,422.77	3,626.46	519.90
营业利润	1,907.14	1,530.69	227.82
利润总额	1,907.14	1,530.71	227.83
净利润	1,621.03	1,301.07	192.57
审计意见类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见
审计机构	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所

### (4) 主要资产状况及特点

成都安仁华侨城世博景观工程有限公司主要资产为存货—工程施工，为根据形象进度确认尚未最终结算的工程施工项目，主要项目为锦绣安仁花卉公园二期、南岸美村项目等，项目均处于正常施工状态。

#### ▶ 江南园林有限公司

##### (1) 营业执照登记情况

企业名称：江南园林有限公司；

统一社会信用代码：91320400137175004T；

类型：有限责任公司；

住所：武进国家高新技术产业开发区西湖路 130 号；

法定代表人：毛新礼；

注册资本：10118.000000 万人民币；

成立日期：1992 年 10 月 28 日；

营业期限：1992 年 10 月 28 日至长期；

经营范围：园林绿化工程、古建筑工程、文物保护及修缮工程、土壤改良工程、环境治理工程、防水工程、市政工程、室内外装饰工程、雕塑工程、喷泉工程的设计与施工；园林园艺设计、研究及咨询服务；工程造价咨询；招投标代理；工程监理；建筑智能化工程的设计、施工和修缮；承包境外园林古建筑工程何境内国际招标工程；园林家具、园林机械、金属材料、木材、盆景的销售；园艺植物的种植和销售；文物保护材料的技术研发和销售；花木种植的技术研发。【树木、花卉的种植、销售（限分支机构经营）】（涉及许可经营的项目凭许可证或资质证经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

## （2）股权结构

截至评估基准日 2020 年 06 月 30 日，江南园林有限公司股权结构如下表所示：

金额单位：万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	云南世博园艺有限公司	货币	8,094.40	8,094.40	80.00%

2	杨建国	货币	1,011.80	1,011.80	10.00%
3	常州中驰投资合伙企业 (普通合伙)	货币	747.72	747.72	7.39%
4	卢鹰	货币	69.81	69.81	0.69%
5	胡娜	货币	60.71	60.71	0.60%
6	胡九如	货币	60.71	60.71	0.60%
7	陆曜炎	货币	24.28	24.28	0.24%
8	秦威	货币	10.12	10.12	0.10%
9	胥晓中	货币	10.12	10.12	0.10%
10	许刚	货币	10.12	10.12	0.10%
11	王吉雷	货币	5.06	5.06	0.05%
12	葛建华	货币	2.02	2.02	0.02%
13	金永民	货币	2.02	2.02	0.02%
14	张建国	货币	2.02	2.02	0.02%
15	罗海峰	货币	2.02	2.02	0.02%
16	毛汇	货币	2.02	2.02	0.02%
17	石荣婷	货币	1.01	1.01	0.01%
18	杨晓芳	货币	1.01	1.01	0.01%
19	顾汉强	货币	1.01	1.01	0.01%
合计			<b>10,118.00</b>	<b>10,118.00</b>	<b>100.00%</b>

### (3) 资产负债及财务状况

#### 资产负债及财务状况简表(合并口径)

金额单位：人民币万元

资产负债项目	2016/12/31	2017/12/31	2018/12/31	2019/12/31	2020/06/30
流动资产	94,073.02	91,411.77	81,509.22	59,981.75	55,582.26
非流动资产	19,182.66	11,333.07	7,534.71	8,017.83	7,610.34
资产总额	<b>113,255.69</b>	<b>102,744.84</b>	<b>89,043.93</b>	<b>67,999.58</b>	<b>63,192.60</b>
流动负债	77,136.49	67,348.68	57,417.71	48,993.93	45,795.47
非流动负债	0.00	0.00	83.43	418.61	164.38
负债合计	<b>77,136.49</b>	<b>67,348.68</b>	<b>57,501.15</b>	<b>49,412.54</b>	<b>45,959.85</b>

股东权益	36,119.20	35,396.16	31,542.78	18,587.04	17,232.76
利润表项目	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年1-6月
营业收入	74,211.10	44,828.25	11,637.70	793.93	-161.50
营业成本	59,940.61	37,907.25	16,916.33	14,322.62	847.22
营业利润	14,270.49	6,909.80	-5,270.46	-13,520.02	-1,024.78
利润总额	14,282.40	6,908.10	-5,187.92	-340.08	-1,024.96
净利润	11,292.82	5,796.10	-3,853.38	-361.67	-1,353.71
审计意见类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见
审计机构	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所

### 资产负债及财务状况简表(单体)

金额单位：人民币万元

资产负债项目	2016/12/31	2017/12/31	2018/12/31	2019/12/31	2020/06/30
流动资产	93,658.07	88,829.12	78,955.74	56,542.70	53,035.69
非流动资产	19,279.60	11,427.78	7,630.32	8,114.23	7,707.14
资产总额	112,937.67	100,256.90	86,586.06	64,656.94	60,742.83
流动负债	77,136.52	67,848.59	59,433.06	50,014.27	47,712.81
非流动负债	0.00	0.00	83.43	418.61	164.38
负债合计	77,136.52	67,848.59	59,516.49	50,432.88	47,877.19
股东权益	35,801.15	32,408.31	27,069.57	14,224.05	12,865.64
利润表项目	2016年	2017年	2018年	2019年1-12月	2020年1-6月
营业收入	74,211.10	41,962.22	9,657.70	793.03	-161.50
营业成本	55,629.10	31,928.03	9,484.81	14,389.98	847.22
营业利润	14,273.64	4,240.00	-6,755.82	-13,588.28	-1,028.91
利润总额	14,285.54	4,238.30	-6,673.28	-13,591.49	-1,029.09
净利润	11,295.96	3,126.29	-5,338.74	-12,843.85	-1,357.84
审计意见类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见
审计机构	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所

#### (4) 主要资产状况及特点

江南园林有限公司成立于 1992 年，主营业务为园林绿化、园艺景观、古建筑与文物保护、雕塑与喷泉工程集设计与施工于一体化并下设大型苗木基地。拥有园林绿化一级、文物保护与修缮一级、园林古建一级、造林一级、水景喷泉甲级、风景园林设计乙级、文物修缮设计乙级及市政公用总承包等多项资质，现有注册资金 10118 万元，资产近 10 亿元。完成年产值近 10 亿元。江南园林公司位于长三角中心——江苏常州。拥有 10000 多平方米的办公区域，设有科研基地，并在武进、山东德州等地设有苗木基地 3000 多亩。

江南园林有限公司的子公司为德州绿巨人园林有限公司，具体情况如下：

##### ▶ 德州绿巨人园林有限公司

###### ① 营业执照登记情况

企业名称：德州绿巨人园林有限公司；

统一社会信用代码：91371421091711720N；

类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)；

住所：陵县神头镇东店村南；

法定代表人：赵建新；

注册资本：100.00 万人民币；

成立日期：2014 年 01 月 14 日；

营业期限：2014 年 01 月 14 日至 2034 年 01 月 14 日；

经营范围：园林绿化；苗木、花卉种植、销售。（上述经营范围，

国家法律、行政法规禁止、限制经营的除外，涉及许可的，待取得许可证后，方可经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

## ② 股权结构

设立时股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	江南园林有限公司	货币	100.00	100.00	100%
合计			100.00	100.00	100%

## ③ 资产负债及财务状况

### 资产负债及财务状况简表(单体)

金额单位：人民币万元

资产负债项目	2016/12/31	2017/12/31	2018/12/31	2019/12/31	2020/06/30
流动资产	834.11	3,082.65	4,568.82	4,463.41	4,467.94
非流动资产	3.06	5.29	4.39	3.60	3.21
资产总额	837.17	3,087.95	4,573.21	4,467.01	4,471.14
流动负债	419.12	0.09	0.00	0.00	0.00
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
负债合计	419.12	0.09	0.00	0.00	0.00
股东权益	418.05	3,087.86	4,573.21	4,467.01	4,471.14
利润表项目	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年1-6月
营业收入	-	2,866.03	1,980.00	10.00	-
营业成本	-	191.15	428.26	5.07	-
营业利润	-3.15	2,669.81	1,485.36	72.29	4.13
利润总额	-3.15	2,669.81	1,485.36	-106.20	4.13
净利润	-3.15	2,669.81	1,485.36	-106.20	4.13
审计意见类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见
审计机构	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所

## ➤ 实物资产

实物资产为存货和及固定资产，少部分位于云南省昆明市世博路9号公司总部内，大部分位于各工程项目现场。

### 1. 存货

存货账面价值为 7,084.54 万元，主要为工程用原材料及各项工程施工项目，分布于双龙基地及各工程施工现场，其中原材料均能正常使用，各项工程项目处于正常施工状态。

### 2. 固定资产

固定资产账面原值 821.10 万元，账面净值 362.23 万元，包括构筑物及其他辅助设施、机器设备、车辆、电子办公设备。

#### (1) 构筑物及其他辅助设施

构筑物及其他辅助设施账面原值 463.53 万元，账面净值 163.37 万元，共 13 项，主要为钢结构大棚（面积：10000 m<sup>2</sup>）、混合结构盆景园（面积：2293.76 m<sup>2</sup>）、钢结构双龙基地组培室（面积：211.2 m<sup>2</sup>）、简易结构工程部建仓库（面积：50 m<sup>2</sup>）、双龙基地钢结构大棚（面积：5760 m<sup>2</sup>）等，主要分布于云南世博园艺有限公司双龙基地内，均处于正常使用状态，以上资产权属清晰，均为云南世博园艺有限公司建造并所有，无大修及改扩建情况，大棚及组培室主要用于花卉的培育养殖、仓库用于摆放日常的杂物，以上资产均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

#### (2) 机器设备

机器设备账面原值 72.47 万元，账面净值 27.47 万元，共 46 项(66

台套), 主要设备包括打药机、剪草机、绿篱机等, 分布于双龙基地以及世博园内, 购置启用时间均在 2000 年至 2020 年, 均处于正常使用状态, 无大修状况, 设备权属状况清晰, 均为云南世博园艺有限公司购买并使用, 目前主要用于花卉的日常养护之用, 能满足企业生产经营需要。

### (3) 车辆

车辆账面原值 185.90 万元, 账面净值 113.17 万元, 共 21 项 (共 22 辆), 主要为日常办公经营用的车辆, 包括朗逸牌轿车、江淮牌载货汽车、洒水车、长安车等, 购置启用时间均在 2004 年至 2020 年, 均处于正常使用状态, 用于企业员工日常通勤, 拉货及绿化养护洒水等, 无大修状况, 车辆权属状况清晰, 均为云南世博园艺有限公司购买并使用, 均在正常行驶中。

### (4) 电子办公设备

电子办公设备账面原值 99.19 万元, 账面净值 58.23 万元, 共 163 项 (共 230 台套), 主要为日常办公生产用电子设备, 包括电脑、打印机、复印机等, 分布于各部门办公室, 购置启用时间均在 2004 年至 2020 年, 均处于正常使用状态, 能满足企业生产经营需要。

## (三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

### 1. 账面记录的无形资产

企业未申报账面记录的无形资产。

### 2. 账面未记录的无形资产

企业未申报账面未记录的无形资产。

#### (四) 企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估过程中，评估专业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。

#### (五) 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）昆明分所出具编号为“XYZH/2020KMA30903”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 2020 年 06 月 30 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

2020 年《云南旅游股份有限公司总经理办公会会议纪要》第 15 期和 2020 年 8 月 19 日《云南世博旅游控股集团有限公司总经理办公会会议纪要》第 19 期。

### (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. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令 第 97 号，2019 年 01 月 02 日）；
3. 《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 6 次会议通过);

4. 《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);

5. 《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);

6. 《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 15 次会议第 2 次修订);

7. 《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 26 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);

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 12 次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第 3 次修正);

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 12 次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第 3 次修正);

10. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号, 1991 年 11 月 16 日);

11. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发〔1992〕36 号, 1992 年 07 月 18 日);

12. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部令第32号, 2016年6月24日);
13. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第12号, 2005年8月25日);
14. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号, 2001年12月31日);
15. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第588号, 2011年1月8日);
16. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕64号, 2013年5月10日);
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. 《中央企业资产评估项目核准工作指引》(国资发产权〔2010〕71号, 2010年5月25日);
20. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017年11月19日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第2次修订);
21. 《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);
22. 《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

国国务院令 第 645 号，2013 年 12 月 7 日)；

23. 《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 7 次会议通过，自 2019 年 7 月 1 日起实施)；

24. 《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)；

25. 《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；

26. 《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)；

27. 《云南省省属企业资产评估项目核准工作指引的通知》(云国资产权(2018)148 号，2018 年 7 月 1 日)；

28. 《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)；

29. 其他与资产评估有关的法律法规。

### (三) 准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资(2017)43 号，2017 年 10 月 1 日)；

2. 《资产评估职业道德准则》(中评协(2017)30 号，2017 年 10 月 1 日)；

3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协(2018)36 号，2019 年 1 月 1 日)；

4. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协〔2019〕35号, 2019年12月4日);
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号, 2017年10月1日);
6. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协〔2018〕35号, 2019年1月1日);
7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2018〕37号, 2019年1月1日);
8. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2018〕38号, 2019年1月1日);
9. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38号, 2017年10月1日);
10. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协〔2017〕39号, 2017年10月1日);
11. 《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, 2017年10月1日);
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
13. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号, 2017年10月1日);
14. 《金融企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕43号, 2017年10月1日);
15. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号, 2017

年 10 月 1 日);

16. 《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);

17. 《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)。

#### (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. 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)《资产评估常用数据与参数手册》(机械工业出版社);

(2)《机电产品报价手册》(2020年);

(3)IFIND 资讯、Wind 资讯;

(4)评估专业人员现场勘查记录资料;

(5)评估专业人员自行搜集的与评估相关资料;

(6)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签订的《资产评估委托合同》“北京亚超评委字(2020)第A055号”;

2. 委托人及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—资产评估方法》第二十一条,“资产评估专业人员应当熟知、理解并恰当选择评估方法。资产评估专业人员

在选择评估方法时，应当充分考虑影响评估方法选择的因素。选择评估方法所考虑的因素包括：评估目的和价值类型；评估对象；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；影响评估方法选择的其他因素。”

3. 《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。”

4. 《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、评估方法的适用条件等情况，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、收购及合并案例资料，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，并满足评估方法的适用条件，评定估算的资料要求，因此，本项目选用资产基础法进行评估。

#### 2. 收益法适用性分析：

考虑云南世博园艺有限公司成立时间较长、历史年度业绩比较稳定，未来预期收益可以预测并可以用货币衡量，且收益期限可以合理确定，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博园艺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、披露信息不足，因此，本项目不适用市场法进行评估。

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，以核实后账面价值确定评估值。

### 2. 其他债权性资产

主要为应收账款、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，采用对个别认定和账龄分析的方法，判断款项可能收回的数额，参考企业会计计提坏账准备的政策，确定预计风险损失，同时坏账准备评估为零，确定评估值。

### 3. 存货

主要为原材料及工程施工。

对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的外购存货，以核实后账面价值确定评估值；对于工程施工项目，在抽查核实账簿、原始凭证、合同、施工进度的基础上，以核实无误后根据完工情况确定评估值。

### 4. 其他流动资产

其他流动资产主要为被评估单位预缴增值税等，以核实后账面价值确定评估值。

### 5. 长期股权投资

纳入评估范围内的长期股权投资单位共3家，其中2家为控股公司，1家为非控股公司。对于控股子公司，采用资产基础法和收益法进行整体评估，确定长期投资单位评估结论后，再按被评估单位持股比例计算长期投资评估值。对非控股其他长期投资，以评估基准日被

投资企业的净资产乘以持股比例后作为评估值。

## 6. 房屋建（构）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进行评估。

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%

## 7. 机器设备

根据本次评估目的，按照持续使用原则，结合各待估设备类资产的特点和收集资料情况，采用重置成本法进行评估。

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。重置成本法基本公式如下：

评估价值=重置成本×成新率

即：评估净值=评估原值×成新率

#### 8. 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成本，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，并从重置成本中扣除。

#### 9. 长期待摊费用

长期待摊费用在抽查核实账簿、原始凭证及摊销政策的基础上，以评估目的实现后被评估单位应享有的资产或权利价值确定评估值。

#### 10. 递延所得税资产

递延所得税资产在了解其内容及相关构成的基础上，根据对应科目的评估处理具体情况，复核计算确认递延所得税资产评估值。

#### 11. 负债

主要为短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债等。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，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。计算公式如下：

$$E=V-D \quad \text{公式一}$$

$$V=P+C1+C2-C3 \quad \text{公式二}$$

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；

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<sub>f</sub>—无风险报酬率；

MRP—市场风险溢价；

β—权益的系统风险系数；

R<sub>c</sub>—企业特有风险调整系数。

## 九、评估程序实施过程和情况

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；

2. 根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不符事宜进行逐项调查，根据重要程度采用抽样等方式进行调查；

3. 对被评估单位收益状况进行调查：评估专业人员主要通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查了解。

#### (五) 收集评估资料

收集直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

#### (六) 评定估算

1. 根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和资产基础法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；

2. 根据所采用的评估方法，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；

3. 对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

### (七) 编制和提交评估报告

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. 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；

2. 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；

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. 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；

5. 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）；

6. 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；

7. 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；

8. 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；

9. 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生重大变化；

5. 本次评估不考虑评估基准日后被评估单位发生的对外股权投资项目对其价值的影响；

6. 被评估单位未来研发生产资金来源及成本不会对企业造成重大不利影响；

7. 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;

8. 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;

9. 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贷款情况;

10. 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,本公司评估专业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、收益法对云南世博园艺有限公司股东全部权益价值进行了评估。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 118,975.66 万元，总负债评估价值 93,579.64 万元，股东全部权益评估价值 25,396.03 万元，评估增值 549.47 万元，增值率 2.21%。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%
流动资产	67,212.51	67,212.51	-	-
非流动资产	51,213.69	51,763.16	549.47	1.07
其中：	-	-	-	-
长期股权投资	14,836.84	15,367.56	530.72	3.58
固定资产	362.23	380.98	18.75	5.18
长期待摊费用	100.72	100.72	-	-
递延所得税资产	125.60	125.60	-	-
其他非流动资产	35,788.30	35,788.30	-	-
<b>资产总计</b>	<b>118,426.20</b>	<b>118,975.66</b>	<b>549.46</b>	<b>0.46</b>
流动负债	93,579.64	93,579.64	-	-
非流动负债	-	-	-	-
<b>负债合计</b>	<b>93,579.64</b>	<b>93,579.64</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>24,846.56</b>	<b>25,396.03</b>	<b>549.47</b>	<b>2.21</b>

评估增减值变动原因分析：

#### 1. 长期股权投资

长期股权投资账面价值 14,836.84 万元，评估价值 15,367.56 万元，评估增值 530.72 万元，主要原因为被投资单位成都安仁华侨城世博景观工程有限公司经营效益良好，目前处于盈利状态，导致评估增值。

#### 2. 固定资产—房屋建筑物类

(1) 固定资产—房屋建筑物类评估基准日建造成本较建造时有所上涨；

(2) 固定资产—房屋建筑物类企业计提折旧年限与评估时按建筑物经济耐用年限计算成新率的有差异。

### 3. 固定资产—设备类

- (1) 固定资产—设备类会计折旧年限与经济寿命年限有差异；
- (2) 固定资产—设备类购置价格较评估基准日市场价值高。

#### (二) 收益法评估结果

股东全部权益评估价值为 26,458.31 万元，评估增值 1,611.75 万元，增值率 6.49%。

#### (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 1,062.28 万元，差异率为 4.18%。

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，不考虑未来经营风险对评估结论的影响。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。

2. 收益法是从企业的未来获利能力途径求取企业价值，是对企业未来的营业收入和营业成本进行预测，将未来净现金流量折现后求和得出评估结论。资产基础法是从资产重新取得途径求取企业价值。资产基础法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。收益法是对该公司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。这也是资产基础法与收益法评估结果差异较大的主要原因。

3. 被评估单位属于园林建筑行业，固定资产投资相对较小，账面

价值不高，被评估单位的主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还应包含企业的业务网络、服务能力、人才团队、品牌优势等重要的无形资源的贡献。而资产基础法仅对各单项有形资产和可确指的无形资产进行了评估，但不能完全体现各个单项资产组合对整个公司的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的整合效应。而公司整体收益能力是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果，故本次评估选取收益法得到的评估价值作为最终的评估结论。

#### (四) 最终评估结论

根据本次评估目的，并结合上述原因分析，最终选取收益法评估结果作为最终评估结论。

云南世博园艺有限公司股东全部权益评估价值为 **26,458.31 万元**（大写：贰亿陆仟肆佰伍拾捌万叁仟壹佰元正），评估增值 1,611.75 万元，增值率 6.49%。

云南旅游股份有限公司拟转让股权涉及云南世博园艺有限公司 100% 股权评估价值，即  $26,458.31 \times 100\% = 26,458.31$  万元（大写：贰亿陆仟肆佰伍拾捌万叁仟壹佰元正）。

## 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专业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）昆明分所出具编号为“XYZH/2020KMA30903”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；

根据被评估单位提供资料和评估人员调查了解，无权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

(三) 法律、经济纠纷等未决事项；

截止本次评估基准日 2020 年 06 月 30 日，被评估单位及其子公司存在多起法律诉讼，被执行事项，请报告使用人关注其对企业未来会产生的债务影响。

(四) 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；

根据被评估单位与云南旅游股份有限公司签订统筹使用资金借款表，截止本次评估基准日，评估单位共向云南旅游股份有限公司借款 363,000,000.00 元，详细情况见下表：

单位：人民币元

序号	放款机构名称	发生日期	到期日	年利率%	币种	账面价值
1	云南旅游股份有限公司	2018.6.26	2020.12.31	5.00	人民币	7,000,000.00
2	云南旅游股份有限公司	2018.7.25	2020.12.31	5.00	人民币	10,000,000.00
3	云南旅游股份有限公司	2018.7.25	2020.12.31	5.00	人民币	6,000,000.00
4	云南旅游股份有限公司	2018.9.11	2020.12.31	5.00	人民币	10,000,000.00
5	云南旅游股份有限公司	2018.12.11	2020.12.31	5.00	人民币	30,000,000.00
6	云南旅游股份有限公司	2018.12.27	2020.12.31	5.00	人民币	10,000,000.00
7	云南旅游股份有限公司	2019.1.22	2020.12.31	5.00	人民币	20,000,000.00
8	云南旅游股份有限公司	2019.1.29	2020.12.31	5.00	人民币	30,000,000.00
9	云南旅游股份有限公司	2019.4.28	2020.4.27	4.35	人民币	60,000,000.00
10	云南旅游股份有限公司	2019.7.30	2020.7.29	4.35	人民币	50,000,000.00
11	云南旅游股份有限公司	2019.11.1	2020.10.31	4.75	人民币	20,000,000.00
12	云南旅游股份有限公司	2019.12.3	2020.12.2	4.75	人民币	40,000,000.00

13	云南旅游股份有限公司	2019.12.3	2020.12.2	5.00	人民币	50,000,000.00
14	云南旅游股份有限公司	2020.05.20	2021.05.19	5.00	人民币	20,000,000.00
合计						<b>363,000,000.00</b>

除上述事项外，纳入本次评估范围内的资产不存在抵押、质押、担保情况。

(五) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项；

根据被评估单位提供资料和评估人员调查了解，未发现评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项。

(六) 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；

根据被评估单位提供资料和评估人员调查了解，未发现本次经济行为可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

(七) 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；

根据被评估单位提供资料和评估人员调查了解，未发现评估程序受到限制的情形。

(八) 未提供的其他关键资料情况；

关键资料已提供完毕。

(九) 云南世博园艺有限公司提供给资产评估机构的盈利预测资料是评估报告收益法评估的基础，资产评估师对云南世博园艺有限公司做出的盈利预测进行了必要的调查、分析和判断，经过与云南世博园艺有限公司管理层多次讨论，进一步修正、完善后，采信了云南世

博园艺有限公司盈利预测的相关数据。资产评估机构对未来盈利预测数据的利用，并不是对云南世博园艺有限公司未来盈利能力的保证。

(十) 本次评估结论，评估专业人员未能对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。

(十一) 本次评估结论，评估专业人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。

(十二) 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

提请报告使用者关注上述事项可能对评估结论、经济行为产生的影响。

### 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2020年06月30日至2021年06月29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和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(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 2020 年 11 月 23 日。

北京亚超资产评估有限公司



资产评估师:

许泽浩  
53190086

资产评估师:

杨晖  
53180008

中国·北京

二零二零年十一月二十三日

## 资产评估报告附件

- 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；
- 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。