

本报告依据中国资产评估准则编制

云南城投置业股份有限公司拟转让所拥有的云南安盛
创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）份额涉及的云南安盛
创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）全部份额评估项目

资产评估报告

中和评报字（2021）第 KMV2036 号

（共一册）

 **中和資產評估有限公司**
ZhongHe Appraisal Co.,Ltd.

二〇二一年五月六日

资产评估报告目录

资产评估报告声明.....	1
摘 要	3
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	11
三、 评估对象和评估范围	12
四、 价值类型及其定义	12
五、 评估基准日	13
六、 评估依据	14
七、 评估方法	17
八、 评估程序实施过程和情况	18
九、 评估假设	20
十、 评估结论	22
十一、 特别事项说明	23
十二、 评估报告使用限制说明	23
十三、 评估报告日	24
资产评估报告书附件	26

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专业人员不承担责任。

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

四、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、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

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

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

八、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及

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

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论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关注资产评估报告中载明的评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制条件，并考虑其对评估结论的影响。

云南城投置业股份有限公司拟转让所拥有的云南安盛
创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）份额涉及的云南安盛
创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）全部份额评估项目

资产评估报告

中和评报字（2021）第 KMV2036 号

摘 要

中和资产评估有限公司（以下简称“本资产评估机构”）接受云南城投置业股份有限公司的委托，按照有关法律、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，对云南城投置业股份有限公司拟转让所拥有的云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）份额涉及的云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）全部份额在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：云南城投置业股份有限公司拟转让所拥有的云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）份额，需要对所涉及的云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）全部份额进行评估，以确定其在评估基准日 2020 年 12 月 31 日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。本次经济行为已经《云南城投置业股份有限公司第九届董事会二十二次会议决议》通过。

评估对象：云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）全部份额价值。

评估范围：云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）经审计后的全部资产及相关负债。

评估基准日：2020 年 12 月 31 日

价值类型： 市场价格

评估方法： 资产基础法

评估结论： 经资产基础法评估，在评估基准日 2020 年 12 月 31 日，云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）（母公司口径）总资产账面价值为 33,125.87 万元，评估价值为 24,885.57 万元，减值额为 8,240.30 万元，减值率为 24.88 %；总负债账面价值为 10,900.00 万元，评估价值为 10,900.00 万元；净资产账面价值为 22,225.87 万元，评估价值为 13,985.57 万元，减值额为 8,240.30 万元，减值率为 37.08%。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： 2020 年 12 月 31 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*100%
流动资产	1	27,125.87	27,125.87		
非流动资产	2	6,000.00	-2,240.30	-8,240.30	-137.34
其中:可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6	6,000.00	-2,240.30	-8,240.30	-137.34
投资性房地产	7				
固定资产	8				
在建工程	9				
工程物资	10				
固定资产清理	11				
生产性生物资产	12				
油气资产	13				
无形资产	14				
开发支出	15				
商誉	16				
长期待摊费用	17				
递延所得税资产	18				
其他非流动资产	19				
资产总计	20	33,125.87	24,885.57	-8,240.30	-24.88
流动负债	21	10,900.00	10,900.00		

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%
非流动负债	22				
负债总计	23	10,900.00	10,900.00		
净资产（所有者权益）	24	22,225.87	13,985.57	-8,240.30	-37.08

即：云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）全部份额评估价值为 13,985.57 万元。

评估结论的使用有效期：自评估基准日 2020 年 12 月 31 日起一年有效。

以上内容摘自资产评估报告书正文，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书正文。

云南城投置业股份有限公司拟转让所拥有的云南安盛
创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）份额涉及的云南安盛
创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）全部份额评估项目

资产评估报告

中和评报字（2021）第 KMV2036 号

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，对云南城投置业股份有限公司拟转让所拥有的云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）份额涉及的云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）全部份额在评估基准日 2020 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用人

委托人：云南城投置业股份有限公司

被评估单位：云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）

（一）委托人简介

被评估单位：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：壹拾陆亿零伍佰陆拾捌万陆仟玖佰零玖元整

成立日期：1997 年 04 月 21 日

营业期限：1999 年 09 月 10 日至长期

企业类型：股份有限公司（上市）

法定代表人：李家龙

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、企业注册情况

被评估单位：云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）

统一社会信用代码：9153010005945914XE

主要经营场所：中国（云南）自由贸易试验区昆明片区经开区昌宏路
36号四库文创园 A-402-7号

执行事务合伙人：云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）
（委派代表：姜洲）

成立日期：2012年12月13日

合伙期限：2012年12月13日至长期

企业类型：有限合伙企业

经营范围：除国家法律禁止和需要前置审批范围以外的投资；旅游产业项目投资及其对所投资项目进行管理（严禁涉及旅游团队购物）；经济信息、商务信息咨询（不得涉及互联网金融类及其关联衍生业务、个人征信业务）（危险化学品、涉氨制冷业及国家限定违禁管制品除外）（不得在经开区内从事本区产业政策中限制类、禁止类行业）（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）。

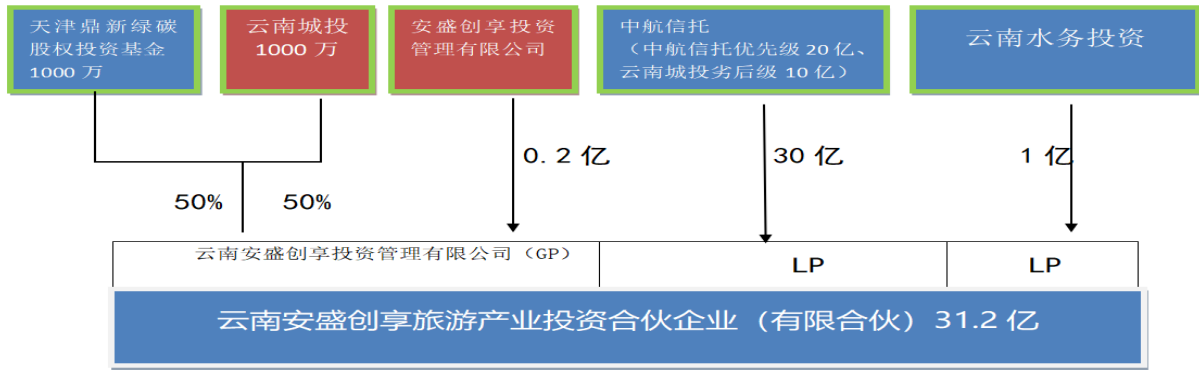
2、企业基本情况

（1）历史沿革

云南安盛创享旅游产业投资合伙企业(有限合伙)是经云南省工商行政管理局批准，由中航信托.天启 330 号云南城投旅游产业投资集合资金信托计划的受托人中航信托股份有限公司、云南省水务产业投资有限公司及云

南安盛创享投资管理有限公司联合发起设立的有限合伙企业。成立于 2012 年 12 月 13 日，注册地为昆明经开区昌宏路 36 号云南省 PE 中心 A-402-7 号，注册号：530100100323084，组织结构代码：05945914-X，执行事务合伙人：云南安盛创享投资管理有限公司，执行事务合伙人委派代表：余劲民，经营期限为 5 年，经代表本企业 80%以上份额的有限合伙人同意的，可延期一年。

云南安盛创享旅游产业投资合伙企业(有限合伙)全体合伙人的认缴出资总额为人民币 3,120,000,000.00 元，其中：云南安盛创享投资管理有限公司作为普通合伙人（GP），认缴出资份额为人民币 20,000,000.00 元，持有 0.64%的份额；中航信托股份有限公司作为有限合伙人（LP），认缴出资份额为人民币 3,000,000,000.00 元，持有 96.15%的份额，（其中：20 亿元为方正东亚信托有限责任公司出资的优先级资金，10 亿元为云南城投置业股份有限公司出资的劣后级资金，方正东亚信托有限责任公司是中航信托 30 亿投资人中 20 亿优先级的投资人，享有固定收益，实质为债务投资；云南城投置业股份有限公司是中航信托 30 亿投资人中 10 亿劣后级的投资人，实质权益投资）；云南省水务产业投资有限公司作为有限合伙人（LP），认缴出资份额为人民币 100,000,000.00 元，持有 3.21%的份额。云南安盛创享旅游产业投资合伙企业(有限合伙)企业投资决策委员会组成成员 5 人，云南安盛创享投资管理有限公司委派 3 人，根据公司章程规定云南安盛创享旅游产业投资合伙企业(有限合伙)由普通合伙人执行合伙事务，执行事务合伙人负责企业日常运营，对外代表企业。组织结构如下：



根据 2012 年 12 月 13 日签订的《云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）合伙协议》（编号：AVICTC2012X0385-4）相关约定：云南安盛创享投资管理有限公司作为唯一的普通合伙人。合伙企业设立时各合伙人名称、地位、认缴出资额情况如下：

序号	名称	地位	认缴出资额（万元）	出资方式
1	云南安盛创享投资管理有限公司	普通合伙人	2,000.00	货币出资
2	中航信托股份有限公司	有限合伙人	300,000.00	货币出资
3	云南省水务产业投资有限公司	有限合伙人	10,000.00	货币出资
	总认缴出资额		312,000.00	

2012 年 12 月 14 日，根据《出资权属证明书》云南安盛创享投资管理有限公司、中航信托股份有限公司按照合伙协议于 2012 年 12 月 14 日缴清了全部认缴出资，实际认缴出资 302,000.00 万元，各合伙人出资情况如下：

姓名	认缴出资	占出资额份额比例	出资时间	出资方式
云南安盛创享投资管理有限公司	2,000.00 万元	0.66%	2012 年 12 月 14 日	货币出资
中航信托股份有限公司	300,000.00 万元	99.34%	2012 年 12 月 14 日	货币出资
合计	302,000.00 万元	100.00%		

2016 年 6 月 30 日，根据《合伙人会议决议》、《退伙协议》、《合伙协议修订稿》同意云南省水务产业投资有限公司退伙并减少出资份额 1 亿元，总认缴出资额由人民币 312,000.00 万元变更为 302,000.00 万元，合伙人人数由 3 人变为 2 人，执行事务合伙人委派代表由刘猛变更为栗亭倩。

各合伙人出资情况如下:

姓名	认缴出资	占出资额比例	出资时间	出资方式
云南安盛创享投资管理有限公司	2,000.00 万元	0.66%	2013 年 3 月 31 日	货币出资
中航信托股份有限公司	300,000.00 万元	99.34%	2013 年 3 月 31 日	货币出资
合计	302,000.00 万元	100.00%		

2016 年,云南安盛创享旅游产业投资合伙企业(有限合伙)提前归还中航信托股份有限公司 300,000.00 万元。

截止评估基准日,云南安盛创享旅游产业投资合伙企业(有限合伙)合伙人及出资情况如下:

序号	股东	认缴出资额(万元)	认缴出资比例	实缴出资额(万元)	实缴出资比例
1	云南安盛创享投资管理有限公司	2,000.00	0.66%	2,000.00	0.66%
	合计	2,000.00		2,000.00	

(2) 经营情况

截止评估基准日,云南安盛创享旅游产业投资合伙企业(有限合伙)主要股权投资单位为兰州云城小天鹅房地产开发有限公司,已无其他项目投资。

(3) 云南安盛创享旅游产业投资合伙企业(有限合伙)评估基准日及前三年财务报表审计情况

2017 年度-2020 年资产及收益情况(母公司口径)

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
	(万元)	(万元)	(万元)	(万元)
资产总额	45,921.78	14,352.13	19,354.54	33,125.87
负债总额	36,076.72	888.10	888.10	10,900.00
净资产	9,845.06	13,464.03	18,466.44	22,225.87
项目	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年度
	(万元)	(万元)	(万元)	(万元)
销售收入	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额	-610.77	3,618.97	5,002.41	3,769.63

净利润	-610.77	3,618.97	5,002.41	3,769.63
-----	---------	----------	----------	----------

与上述数据相关的 2017 年度合并会计报表和母公司会计报表已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见的审计报告（大华审字【2018】007943 号）。

2018 年度、2019 年度合并会计报表和母公司会计报表根据企业提供财务报表列示。

2020 年度合并会计报表和母公司会计报表已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见的审计报告（XYZH/2021KMAA20159 号）。

（4）公司现行的主要税种及税率如下表：

税项	适用税率
增值税	6%、13%
城建税	7%
教育费附加	3%
地方教育费附加	2%
企业所得税	25%

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人云南城投置业股份有限公司为云南安盛创享旅游产业投资合伙企业(有限合伙) 之有限合伙人（LP）中航信托 30 亿投资人中 10 亿劣后级的投资人，持有被评估单位云南安盛创享旅游产业投资合伙企业(有限合伙) 的 LP 份额。

（四）其他评估报告使用人

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人使用。

二、评估目的

云南城投置业股份有限公司拟转让所拥有的云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）份额，需要对所涉及的云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）全部份额进行评估，以确定其在评估基准日 2020

年 12 月 31 日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。本次经济行为已经《云南城投置业股份有限公司第九届董事会二十二次会议决议》通过。

三、评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象为云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）全部份额价值。评估范围是云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）经审计后的全部资产及相关负债。

本次评估的资产总额 331,258,699.56 元，其中：流动资产 271,258,699.56 元，包括货币资金、其他应收款、持有待售资产和其他流动资产；非流动资产 60,000,000.00 元，为长期股权投资。负债总额 109,000,000.00 元，全部为流动负债，为其他应付款。净资产 222,258,699.56 元。详细见下表：

云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）2020 年 12 月 31 日资产负债表

金额单位：人民币元

资产	金额	负债及所有者权益	金额
流动资产		流动负债	
货币资金	2,194,839.36	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	
预付款项		预收款项	
应收利息		应付职工薪酬	
应收股利		应交税费	
其他应收款	189,994,270.57	应付利息	
存货		应付股利	
持有待售资产	79,061,451.33	其他应付款	109,000,000.00
其他流动资产	8,138.30	一年内到期的非流动负债	
		其他流动负债	
流动资产合计	271,258,699.56	流动负债合计	109,000,000.00
非流动资产：		非流动负债：	
可供出售金融资产		长期借款	
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	60,000,000.00	专项应付款	
投资性房地产		递延收益	
固定资产		递延所得税负债	
在建工程		其他非流动负债	
工程物资		非流动负债：	

资产	金额	负债及所有者权益	金额
固定资产清理		负债合计	109,000,000.00
生产性生物资产			
油气资产		所有者权益（或股东权益）：	
无形资产		实收资本	20,000,000.00
开发支出		资本公积	
商誉		减：库存股	
长期待摊费用		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	202,258,699.56
非流动资产合计	60,000,000.00	股东权益合计	222,258,699.56
资产总计	331,258,699.56	负债和所有者权益总计	331,258,699.56

（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(特殊普通合伙)审计，并出具无保留意见的审计报告（XYZH/2021KMAA20159号）。

（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）

本次评估除账面金额引用信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具的无保留意见审计报告外，未引用其他机构出具的报告结论。

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2020年12月31日。

（二）该评估基准日由委托人确定。评估基准日的确定主要考虑了会计期末以及有利于本次经济行为实现等因素。

（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：

《云南城投置业股份有限公司第九届董事会二十二次会议决议》。

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》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订通过）；

（四）《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）；

（五）《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；

（六）国务院91号令《国有资产评估管理办法》（1991年）；

（七）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》；

（八）国务院国资委第12号令《企业国有资产评估暂行管理办法》；

（九）财政部令第14号《国有资产评估管理若干问题的规定》；

（十）《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；

（十一）《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；

（十二）《企业国有资产评估项目备案工作指引》国资发产权[2013]64号；

（十三）《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部令第32号）；

（十四）《资产评估行业财政监督管理办法》（2017年4月21日财政部令第86号公布，根据2019年1月2日《财政部关于修改〈会计师事务所执业许可和监督管理办法〉等2部部门规章的决定》修改）；

（十五）《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；

（十六）《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）；

（十七）《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》（云南省国资委云国资产权[2018]147号）；

（十八）《关于下发施行云南省省属企业国有资产评估项目备案工作指引的通知》（云南省国资委云国资产权[2018]149号）；

（十九）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〔2018〕36号）；

（四）《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35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〔2018〕37号）；

（七）《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

（八）《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号）；

- （九）《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- （十）《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- （十一）《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- （十二）《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。
- （十三）《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）；

权属依据：

- （一）云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）提供的相关产权资料；
- （二）云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）提供的其他资料。

取价依据：

- （一）被评估单位提供的 2017 年-2020 年资产负债表、利润表、现金流量表等财务报表；
- （二）被评估企业提供的主要合同；
- （三）中和资产评估有限公司《评估资讯网》；
- （四）Wind 资讯；
- （五）评估人员对评估范围进行勘察核实及鉴定记录；
- （六）评估人员通过市场、网络搜集的信息资料；
- （七）本公司收集的价格资料及经验数据；
- （八）与此次资产评估有关的其他资料。

其他依据：

- （一）云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）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。

云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）成立于 2012 年 12 月，近三年截止评估基准日均无收入产生，根据云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）的相关财务统计数据，公司的长期股权投资占企业资产价值比重较大，云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）目前主要是有长期股权投资单位兰州云城小天鹅房地产开发有限公司，目前主要形式是宏观管理职能，无其他项目投资及业务开展。基于现有的经营管理模式，云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）的未来收益存在较大不确定性，难于合理分析预测，故本次评估不适宜采用收益法。

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。

（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. 货币类流动资产：为银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等进行核查，全部为人民币货币资产，以核实后的价值确定评估值。

2. 应收类流动资产：其他应收款、持有待售资产等应收流动资产，在清查核实其账面余额的基础上，合理判断资产的可收回性，并扣除估计可能形成的坏账损失来确定评估值。

3. 其他流动资产：主要为待抵扣的增值税等，其他流动资产业务发生正常，入账价值准确，因此以核实后的账面值作为评估值。

（二）非流动资产：为长期股权投资，为控股的长期股权投资，通过对被投资企业进行整体评估，以整体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。

（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，与云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）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委托人签署了《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

根据云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）提供的资产评估申报资料，评估人员于2021年3月19日至3月21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。

评估人员听取云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）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，对云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）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. 货币资金的清查：为银行存款。我们查阅了被评估单位2020年12月31日银行对账单和余额调节，对大额的未达账项进行了核实，同时对账户进行了函证。

2. 长期股权投资：企业长期股权投资主要为企业对被投资单位的股权投资，评估人员首先依据评估申报表与会计报表、明细账、总账进行了核对，收集企业对被投资单位的投资协议、支付凭证、被投资单位的工商登记信息、会计资料、长期股权投资的入账方式等原始资料，通过核对投资方与被投资方的会计资料的一致性来验证长期股权的真实性和完整性。

3. 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与其相关的原始资料、证明文件及会计资料，对重要往来款项进行了函证，对非实物性资产及负债通过账务核查进行核实，以清查核实后的相关申报资料作为评估的依据。

（三） 评定估算

对采用资产基础法评估的，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. 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 资产持续使用假设

资产持续使用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。

2. 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 假设被评估单位未来所采取的会计政策和编写本次评估报告时采用的会计政策在重要方面基本一致；
- ⑥ 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。

3. 针对性假设

- ① 假设云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）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 假设云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）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 假设云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）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和收益实现的重大违规事项；

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，在评估基准日 2020 年 12 月 31 日，云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）（母公司口径）总资产账面价值为 33,125.87 万元，评估价值为 24,885.57 万元，减值额为 8,240.30 万元，减值率为 24.88%；总负债账面价值为 10,900.00 万元，评估价值为 10,900.00 万元；净资产账面价值为 22,225.87 万元，评估价值为 13,985.57 万元，减值额为 8,240.30 万元，减值率为 37.08%。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：2020 年 12 月 31 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*100%
流动资产	1	27,125.87	27,125.87		
非流动资产	2	6,000.00	-2,240.30	-8,240.30	-137.34
其中:可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6	6,000.00	-2,240.30	-8,240.30	-137.34
投资性房地产	7				
固定资产	8				
在建工程	9				
工程物资	10				
固定资产清理	11				
生产性生物资产	12				
油气资产	13				
无形资产	14				
开发支出	15				
商誉	16				
长期待摊费用	17				
递延所得税资产	18				
其他非流动资产	19				
资产总计	20	33,125.87	24,885.57	-8,240.30	-24.88
流动负债	21	10,900.00	10,900.00		
非流动负债	22				

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%
负债总计	23	10,900.00	10,900.00		
净资产（所有者权益）	24	22,225.87	13,985.57	-8,240.30	-37.08

即：云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）全部份额评估价值为 13,985.57 万元。

十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论，以及本报告所服务经济行为的决策、实施可能产生的影响。

（一）评估基准日 2020 年 12 月 31 日会计报表经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了(XYZH/2021KMAA20159 号)无保留意见审计报告。

（二）本次评估结论没有考虑控股份额和少数份额等因素对份额价值产生的溢价或折价。

（三）本次评估结论没有考虑流动性对份额价值的影响。

（四）评估人员未发现其他评估基准日后影响评估结论的重大事项。在评估基准日后，且评估结论的使用有效期内，如纳入评估范围的资产数量、状态及作价标准发生变化，并对本评估报告资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请资产评估机构重新评估。

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. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。
3. 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。

4. 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。

5. 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。

6. 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。

7. 评估结论的使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2021 年 12 月 30 日使用本评估报告的评估结论无效。

8. 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：二〇二一年五月六日。

（本页无正文）



二〇二一年五月六日

资产评估师:



资产评估师:

