

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持有的
云南世博旅游景区投资管理有限公司全部股权事宜
所涉及的云南世博旅游景区投资管理有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

中威正信评报字（2022）第 2017 号

共一册 第一册

中威正信（北京）资产评估有限公司
2022 年 6 月 27 日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	5311020007531001202200096
此报告涉密	
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也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。

生成日期：2022年07月12日

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告.....	6
一、委托人、被评估单位和委托人以外的其他报告使用人.....	6
二、评估目的.....	9
三、评估对象及范围.....	9
四、价值类型.....	12
五、评估基准日.....	12
六、评估依据.....	12
七、评估方法.....	15
八、评估程序实施过程和情况.....	25
九、评估假设.....	27
十、评估结论.....	28
十一、特别事项说明.....	30
十二、评估报告使用限制说明.....	32
十三、评估报告日.....	32
附件目录.....	34

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围正确理解和使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，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、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采取盖章或其他方式确认。

六、我们与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。

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

八、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

九、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。

**云南旅游股份有限公司拟转让持有的
云南世博旅游景区投资管理有限公司全部股权事宜
所涉及的云南世博旅游景区投资管理有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告摘要**

中威正信评报字（2022）第 2017 号

云南旅游股份有限公司：

中威正信（北京）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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对云南世博旅游景区投资管理有限公司股东全部权益价值在 2022 年 2 月 28 日的价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、委托人：云南旅游股份有限公司

二、被评估单位：云南世博旅游景区投资管理有限公司。

三、经济行为：根据《云南旅游股份有限公司总经理办公会会议纪要》（第七期），云南旅游股份有限公司拟转让持有的云南世博旅游景区投资管理有限公司全部股权，即云南世博旅游景区投资管理有限公司 100%的股权。

四、评估目的：为上述经济行为涉及的云南世博旅游景区投资管理有限公司股东全部权益价值进行评估，为股权转让事宜提供参考。

五、评估对象：云南世博旅游景区投资管理有限公司股东全部权益价值。

六、评估范围：云南世博旅游景区投资管理有限公司截至 2022 年 2 月 28 日全部资产及负债。经委托人与相关当事人进行确认，本次评估目的、评估对象与所涉及评估范围一致。

本次评估，是在信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）昆明分所在对云南世博旅游景区投资管理有限公司评估基准日资产负债表进行审计的基础上进行的。信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）昆明分所出具了《审计报告》（报告号：XYZH/2022KMAA50213 号），详细信息请阅读审计报告及其附注。云南世博旅游景区投资管理有限公司纳入本次评估范围并经审计后的评估基准日账面资产及权益状况为：资产总额 11,630.95 万元，总负债 1,702.92 万元，净资产 9,928.03 万元。

七、价值类型：本次资产评估确定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。

八、评估基准日：2022年2月28日。

九、评估方法：资产基础法、收益法。

十、评估结论：

根据对被评估单位的基本情况进行分析，分别采用资产基础法和收益法进行评估，在对两种评估方法的评估情况进行分析后，以资产基础法的评估结果作为本次资产评估的评估结论。

基于被评估单位及企业管理层的经营规划，在持续经营、资产按现状、持续正常使用的前提下，云南世博旅游景区投资管理有限公司股东全部权益在基准日时点的价值9,950.48万元。

云南世博旅游景区投资管理有限公司资产评估结果汇总表

评估基准日：2022年2月28日

金额单位：人民币万元

编号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	8,383.53	8,383.53	0.00	0.00
2	非流动资产	3,247.42	3,269.87	22.45	0.69
3	其中：固定资产	798.03	820.23	22.20	2.78
4	在建工程	1,359.62	1,359.62	0.00	0.00
5	无形资产	0.00	0.26	0.26	100.00
6	长期待摊费用	987.45	987.45	0.00	0.00
7	递延所得税资产	102.31	102.31	0.00	0.00
8	资产总计	11,630.95	11,653.40	22.45	0.19
9	流动负债	1,658.27	1,658.27	0.00	0.00
10	非流动负债	44.65	44.65	0.00	0.00
11	负债合计	1,702.92	1,702.92	0.00	0.00
12	净资产（所有者权益）	9,928.03	9,950.48	22.45	0.23

评估结论的详细情况详见评估明细表。

十一、特别事项说明：

（一）本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化，也未考虑股权交易过程中产生的相关税金、费用对评估结论的影响。

（二）本次评估未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑流动

性对评估对象价值的影响。

(三)本次纳入评估范围的房屋建筑物是在昆明世博新区开发建设有限公司所持有的土地使用权上建造的;在建工程是在云南旅游股份有限公司所持有的土地使用权上建造的;长期待摊费用所附着的建筑物是在云南旅游股份有限公司和昆明世博新区开发建设有限公司所持有的土地使用权上建造的。各方并未签订相关租赁或使用等协议,本次评估未考虑若各方补签协议后各项权利义务与现状条件发生变化等事项带来的影响。

(四)在审理中的诉讼:

序号	案号	案由	当事人	开庭时间	涉诉金额(万元)
1	(2021)云 0103 民初 12709 号	合同纠纷	原告:云南无疆企业管理有限公司 被告:云南世博旅游景区投资管理有限公司	2021-12-01	44.65
2	(2021)冀 0928 民初 1184 号	确认合同无效纠纷	原告:李秀芬 被告:云南世博旅游景区投资管理有限公司	2021-11-10	

(2021)云 0103 民初 12709 号案件为:云南世博旅游景区投资管理有限公司与云南无疆企业管理有限公司于 2020 年 5 月开始在世博园内合作开展七彩滑道游乐项目,签订《昆明世博园七彩滑道项目合作协议》,协议于 2021 年 4 月 30 日到期履行完毕。后无疆公司以景区公司合同违约为由提起上诉,昆明市盘龙区人民法院一审判决由景区公司赔偿违约金。景区公司认为协议系到期履行完毕终止,并无违约,并提出上诉。截止评估基准日,该案正在审理中,被评估单位在基准日已根据一审情况计提相应预计负债。

(2021)冀 0928 民初 1184 号案件为:李秀芬与云南世博旅游景区投资管理有限公司纠纷案件,云南省高级人民法院判决景区公司胜诉。原告李秀芬不服该裁定,向河北省沧州市中级人民法院提起上诉,经审理作出裁定:驳回李秀芬对景区公司的起诉;指令河北省吴桥县人民法院对李秀芬与郑建军的有关诉求部分进行审理。本次评估未考虑上述事项若判决变化对评估结论的影响。

(五)本次评估范围内的房屋建筑物,合计面积 501.24 平方米,共计 3 项,账面原值 219.47 万元,净值 194.45 万元,评估原值 226.89 万元,评估净值 203.96 万元。上述房产均未办理《不动产权证》,面积由云南世博旅游景区投资管理有限公司根据《云南省建筑工程竣工报告》和实际测量的建筑面积进行申报,评估人员进行了必要的抽查验证,如在以后办理权证或因拆迁等其他事宜导致本次被评估单位测量提供面积与实际测绘面积有较大差异的,应按最终确定实际面积对评估值进行调整。

依据《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48），资产评估师及其专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，并对查验情况予以披露，但不对法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

十二、评估结论使用有效期：根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，需委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结论使用有效期为壹年，即自 2022 年 2 月 28 日至 2023 年 2 月 27 日使用有效。

十三、评估报告日：本评估项目的报告日为 2022 年 6 月 27 日。

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正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，并关注特别事项说明。

**云南旅游股份有限公司拟转让
云南世博旅游景区投资管理有限公司全部股权事宜
所涉及的云南世博旅游景区投资管理有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告**

中威正信评报字（2022）第 2017 号

云南旅游股份有限公司：

中威正信（北京）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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对云南世博旅游景区投资管理有限公司股东全部权益价值在 2022 年 2 月 28 日的价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和委托人以外的其他报告使用人

（一）委托人：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）

法定代表人：张睿

注册资本：101,243.4813 万人民币

成立日期：2000 年 12 月 29 日

运营期限：2000 年 12 月 29 日至无固定期限

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

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。

（二）被评估单位

1、基本情况

公司名称：云南世博旅游景区投资管理有限公司

统一社会信用代码：91530103059469225T

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册资本：10,000 万人民币

法定代表人：宋蕾

成立日期：2012 年 12 月 21 日

运营期限：2012 年 12 月 21 日至无固定期限

住所：云南省昆明市盘龙区白龙路 439 号世博园内 1、2、3 幢

经营范围：景区景点投资、经营及管理；游乐场经营；度假村开发经营；园林园艺产品展示；旅游房地产投资；旅游信息咨询；管理咨询；景区导游礼仪服务、景区旅游交通服务、摄影摄像和照相服务；生物产品开发及利用；承办、组织会议及商品展览展示活动；婚庆服务、婚庆及礼仪庆典活动组织；设计、制作、代理、发布国内各类广告；文化产品、旅游商品设计、开发及销售；货物及技术进出口业务；餐饮管理及餐饮服务、酒店管理及住宿服务；房屋和场地租赁；帐篷、音响、电缆及用电设施设备的租赁；房车营地项目运营管理及运营咨询；企业管理、汽车租赁、房车销售及维保服务；电子商务；规划设计；预包装食品的销售、烟草制品的销售；国内贸易、物资供销；教育信息咨询(不含教育培训)；足疗服务；洗浴服务；美容美发服务；保健服务；健身服务；室内娱乐活动；室内外装饰装修工程的设计与施工。

2、历史沿革

云南世博旅游景区投资管理有限公司成立于 2012 年 12 月，由云南旅游股份有限公司出资成立，注册资本 10,000.00 万元，持股比例 100%，首次实缴出资额为 3,000.00 万元。2016 年 3 月 8 日，根据公司二届二次董事会决议，股东云南旅游股份有限公司实缴剩余 70%，注册资本 7,000.00 万元，资本金于 2016 年 3 月 29 日足额缴足。

截止评估基准日股权结构未发生变化，情况如下：

股东名称	认缴出资金额（万元）	实缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
云南旅游股份有限公司	10,000.00	10,000.00	货币	100%
合计	10,000.00	10,000.00		100%

3、生产经营情况

云南世博旅游景区投资管理有限公司于 2012 年 12 月成立，被评估单位主要为对昆明世界园艺博览园（下面简称“世博园”）的开发、策划、规划，经营与管理，目前云南世博旅游景区投资管理有限公司对世博园景区免收门票，对园区经营游乐项目收取门票。公司主要收入来源包括：门票、餐饮及旅游商品、车辆服务等旅游项目。

4、评估基准日及前三年资产、财务状况

云南世博旅游景区投资管理有限公司执行的会计政策：执行财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的企业会计准则及其他相关规定。

云南世博旅游景区投资管理有限公司为一般纳税人。

云南世博旅游景区投资管理有限公司基准日及前三年经审计的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 2 月 28 日
资产总额	13,524.49	11,670.34	11,725.49	11,630.95
负债总额	2,004.32	1,791.63	1,819.91	1,702.92
净资产	11,520.17	9,878.71	9,905.58	9,928.03

金额单位：人民币万元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-2 月
营业总收入	8,367.14	2,754.15	3,827.06	615.66
营业成本	6,764.50	3,115.06	2,779.20	491.11
利润总额	74.04	-1,628.11	-28.38	15.34
净利润	-6.30	-1,641.46	26.87	22.44

2019 年度经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）昆明分所审计出具了无保留意见的《审计报告》（报告号：XYZH/2020KMAA30685）；

2020 年度经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）昆明分所审计出具了无保留意见的《审计报告》（报告号：XYZH/2021KMAA50095）；

2021 年度经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）昆明分所审计出具了无保留意见的《审计报告》（报告号：XYZH/2022KMAA50091 号）；

2022 年 1 月-2 月 28 日的报表经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）昆明分所审计出具了无保留意见的《审计报告》（报告号：XYZH/2022KMAA50213 号）。

5、对外投资情况

无。

6、税收优惠政策

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、贵州省、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。

《财政部、税务总局、国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》

(财政部公告 2020 年第 23 号)一、自 2021 年 1 月 1 日至 2030 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。

被评估单位享受西部大开发企业所得税相关优惠政策,本年度所得税率为 15%。

(二) 委托人与被评估单位的关系

委托人是本次股权转让方;被评估单位为标的公司。

(三) 资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本评估报告仅供委托人为实现评估目的时使用,除委托人外,其他评估报告使用人为:委托人上级主管单位、国有资产监督管理部门、工商登记管理部门以及法律法规规定的报告使用人。评估人员和评估机构对委托人和其他评估报告使用人不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

二、评估目的

根据《云南旅游股份有限公司总经理办公会会议纪要》(第七期),云南旅游股份有限公司拟转让持有的云南世博旅游景区投资管理有限公司全部股权,即云南世博旅游景区投资管理有限公司 100%的股权。

本次评估目的是对云南世博旅游景区投资管理有限公司股东全部权益价值进行评估,为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象及范围

(一) 委托评估的评估对象与评估范围

本次评估对象为云南世博旅游景区投资管理有限公司股东全部权益价值。

本次评估范围为云南世博旅游景区投资管理有限公司截至 2022 年 2 月 28 日全部资产及负债。经委托人与相关当事人进行确认,本次评估目的、评估对象与所涉及评估范围一致。

本次评估,是在信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所在对云南世博旅游景区投资管理有限公司评估基准日资产负债表进行审计的基础上进行的。信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所出具了《审计报告》(报告号:XYZH/2022KMAA50213 号),详细信息请阅读审计报告及其附注。

(二) 委托评估的资产类型及账面金额

云南世博旅游景区投资管理有限公司纳入本次评估范围并经审计后的评估基准日账面资产及权益状况为:资产总额 11,630.95 万元,总负债 1,702.92 万元,净资产

9,928.03 万元。具体如下：

评估范围简表

金额单位：人民币万元

编号	项目	账面价值
1	流动资产	8,383.53
2	非流动资产	3,247.42
3	其中：固定资产	798.03
4	在建工程	1,359.62
5	无形资产	0.00
6	长期待摊费用	987.45
7	递延所得税资产	102.31
8	资产总计	11,630.95
9	流动负债	1,658.27
10	非流动负债	44.65
11	负债合计	1,702.92
12	净资产（所有者权益）	9,928.03

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。

（三）主要资产概况

被评估单位主要资产为其他应收款、固定资产、在建工程和长期待摊费用。

1、其他应收款

其他应收款主要为资金归集款、对云南旅游股份有限公司统筹资金借款和员工借款、社保费等。

2、固定资产

固定资产主要为房屋建筑物、机器设备、车辆及电子设备。

房屋建筑物：至评估基准日委估房屋建筑物共计 3 项。主要为活动板房、管理房、餐厅等，结构类型为钢结构和砖混结构，为单层建筑，建成于 2016 年 3 月至 2017 年 11 月期间，委托评估的房屋建筑物建造质量一般。截至现场勘查日，房屋建筑物维护保养情况一般，可正常使用。委估房产未取得《不动产权证》，所占土地的土地使用权人为昆明世博新区开发建设有限公司，本次房屋建筑物所占土地使用权不纳入评估范围。

机器设备：至评估基准日委估机器设备共计 199 项。包括华邦互感电表、水泵、配电箱、微型消防站、电动车等，购置于 2014 年 6 月至 2021 年 12 月。经现场勘察及企

业有关技术人员介绍，除华邦互感电表、水泵(3KW)共计 16 项已拆除，华邦互感电表共计 6 项已报废外，其余设备维护保养状况一般，正常使用中。

车辆：至评估基准日委估车辆共计 38 项，其中 1 辆机动车，37 辆房车。主要包括别克牌 SGM65311ATA、房车等。经现场勘察及企业有关技术人员介绍，车辆维护保养状况良好，均可正常使用。

电子设备：至评估基准日委估电子设备共计 912 项，包括智能触摸电视、台式电脑、单头矮仔煲汤炉、小北京吊伞等办公设备、厨房设备及景区内运营设备。经现场勘察及企业有关技术人员介绍，除玻璃钢雕塑（卡通猴）、1.4m 无靠背座椅、GPS 控制母钟（花钟定制）等共计 91 项已拆除，DELL 电脑（7010）、爱普生打印机（1390）、生肖钢架、点钞机（616B-0388B）等共计 37 项已报废、损坏外，其余电子设备状况一般，可正常使用。

3、在建工程

在建工程为世博园内的板栗林景观提升体验项目，为对板栗园片区进行园林绿化、夜景照明等景观提升，搭建树屋，本项目规划用地 17,682.00 平方米，约 26.5 亩。主体工程包括提升园林景观建设区 15,996.00 m²，新增景观体验设施 1,816.00 m²，建设夜景景观照明 17682.00 m²，新增景观步道 1,500.00 m²，维护现有道路 3,200.00 m²，以及配套完善片区内的给排水、供配电、消防安防等必要的基础设施工程。企业做了初步的可行性研究，目前正在规划调整中，账面构成如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
工程监理款	104,854.37
设计费	2,596,226.37
勘察费	149,773.58
招标费	40,783.02
办公费	12,920.89
施工工程款	10,617,946.82
工程造价款	29,126.21
咨询费	22,500.00
其他	22,104.20
合计	13,596,235.46

4、长期待摊费用

长期待摊费用为世博园内位于美国园区的房车营地里的土地绿化工程费用和世界

森林温泉游乐园的水疗装修改造项目所产生的费用。

（四）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的账面未记录的无形资产共 2 项，为云南世博旅游景区投资管理有限公司注册的商标和网站，详细信息如下：

1、商标

序号	注册号	国际分类	申请日期	专用权期限	商标名称	申请人名称
1	20469422	35	2016 年 06 月 09 日	2017 年 08 月 21 日至 2027 年 08 月 20 日		云南世博旅游景区投资管理有限公司

2、网站

序号	网站名称	网址	域名	网站备案/许可证号	审核通过时间
1	世界园艺博览园	http://www.kmexpoarea.com/	kmexpoarea.com	滇 ICP 备 19008425 号-1	2019-10-29

（五）企业申报的表外资产情况

无。

（六）引用其他机构出具的报告结论的情况

本次评估报告中评估基准日的各项资产及负债账面值是经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）昆明分所审计后的结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

根据本项目特定评估目的及实际情况，本次资产评估确定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开交易的价值估计数额。

五、评估基准日

（一）本次评估基准日选取 2022 年 2 月 28 日，为委托人根据本次经济行为及评估目的确定的。评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素；

（二）本项目评估的一切取价标准均为基准日有效的价格标准或执行的标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

《云南旅游股份有限公司总经理办公会会议纪要》（第七期）；

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；

2、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第 15 号）；

- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第五号，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）；
- 4、《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 378 号）；
- 5、《国有资产评估管理若干问题的规定》（中华人民共和国财政部令 第 14 号）；
- 6、《国有资产评估管理办法施行细则》（原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号）；
- 7、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令 第 12 号）；
- 8、《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）；
- 9、《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）；
- 10、《中华人民共和国会计法》（中华人民共和国主席令 第 24 号）；
- 11、《企业会计准则-基本准则》（财政部令 第 33 号，2006 年颁布（新准则））；
- 12、《企业财务通则》（财政部令 第 41 号）；
- 13、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；
- 14、《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部令 第 32 号）；
- 15、《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发[2001]102 号）；
- 16、《关于印发企业国有资产评估项目备案工作指引的通知》（国资发产权〔2013〕64 号）；
- 17、《云南省省属企业国有资产评估管理暂行办法》（云国资产权〔2018〕147 号）；
- 18、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
- 19、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；
- 20、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令 第 74 号，2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国

国建筑法》等八部法律的决定》第二次修正)；

21、《营业税改征增值税试点实施办法》(2016年3月24日)；

22、《中华人民共和国印花税法暂行条例》(中华人民共和国国务院令第11号,1988年8月6日)；

23、《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》(2011年1月8日)；

24、《中华人民共和国城市维护建设税法》(2021年9月1日)；

25、国家及政府有关部门颁布的其他法律、法规、文件和规定。

(三) 评估准则依据

1、基本准则和职业道德准则

(1) 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号)；

(2) 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号)。

2、资产评估执业准则

(1) 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号)；

(2) 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35号)；

(3) 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36号)；

(4) 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号)；

(5) 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号)；

(6) 《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)。

(7) 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38号)；

(8) 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号)；

(9) 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协〔2017〕37号)；

(10) 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39号)。

3、资产评估指南

(1) 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号)；

(2) 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)。

4、资产评估指导意见

(1) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号)；

(2) 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)。

(四) 权属依据

1、《车辆行驶证》及各个商标使用权登记证书等复印件、《资产权属承诺》等；
2、云南世博旅游景区投资管理有限公司提供的设备购置合同、工程建设合同、发票复印件和财务资料等相关资料；

3、其他权属证明材料。

（五）取价依据

1、《2022 机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院）；
2、评估基准日实行的存贷款利率及国债回报率等；
3、向有关生产厂家查询的近期价格资料及网上询价，以及企业提供的有关价格资料；

4、云南世博旅游景区投资管理有限公司提供的相关财务核算、历史财务统计资料等资料；

5、京东商城、天猫商城等购物网站；

6、云南省住房和城乡建设厅关于《云南省建设工程造价计价标准（2020 版）》发布实施的通知（云建科[2021]15 号）

7、《云南省建设工程材料及设备价格信息》（2022 年 02 月云南省建设厅物价局、统计局）；

8、其他相关的价格资料。

（六）其他参考

1、《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10 号）；
2、《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670 号）；
3、《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》发改价格[2011]534 号；

4、关于印发《基本建设项目成本管理规定的通知（财建[2016]504 号）；

5、企业撰写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》；

6、企业提供的《资产评估申报明细表》；

7、信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）昆明分所出具的《审计报告》（报告号：XYZH/2022KMAA50213 号）。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。评估时需要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

1、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。它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。

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。该方法强调的是企业的整体预期盈利能力。

3、资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业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。主要是从投入的角度来衡量企业价值。

（二）评估方法的选取

经过对云南世博旅游景区投资管理有限公司企业本身、市场及相关行业的了解和分析：

我们认为目前国内股权转让市场虽然开始逐步公开，但在资产规模、资产特点、经营和财务风险、增长能力等方面和云南世博旅游景区投资管理有限公司接近的基本没有，难于选取具有可比性的参照物，无法确定具有合理比较基础的参考企业或交易案例，因此云南世博旅游景区投资管理有限公司不具备采用市场法进行评估的条件。

收益法适用于具有持续盈利能力的企业。云南世博旅游景区投资管理有限公司的主营业务是对世博园的经营和管理，虽从 2020 年来受疫情影响，但根据企业管理人员介绍：世博园是 99 昆明世界园艺博览会会址，吸引力较高，随着周边地铁 5 号线的建成开通，会对交通有较大的改善。国内目前对疫情的控制较为良好，云南世博旅游景区投资管理有限公司对未来景区做出了相应的经营计划，对经营成本、盈利做了预测及分析说明。

本次评估涉及经济行为是股权转让，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，合理反映企业各项资产、负债价值。

综上所述，根据云南世博旅游景区投资管理有限公司的实际情况，本次评估采用资产基础法、收益法进行评估。

※ 资产基础法

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。评估中在假设持续经营的前提下，采用与企业各项资产和负债相适应的具体评估方法分别对被评估单位的各项资产及负债进行评估，以评估后的总资产减去总负债确定净资产评估价值。

各单项资产具体评估过程及评估方法说明如下：

（一）流动资产的评估

1、货币资金的评估

货币资金为库存现金、银行存款和其他货币资金

（1）库存现金：存放在企业财务部的保险柜中。我们核对了总账、现金日记账和会计报表，与公司财务人员一起对现金进行了现场盘点，并根据盘点日至评估基准日间的收入支出倒推到评估基准日现金的余额。

（2）对于银行存款采用账面金额与银行存款对账单、银行存款余额调节表相核对的方法。对银行账户获取评估基准日银行对账单和银行余额调节表，并与总账、明细账相核对。经核实，账实相符，以核实无误的数额确定评估值。

（3）其他货币资金采用账面金额与银行存款对账单、银行存款余额调节表相核对的方法。对银行账户获取评估基准日银行对账单和银行余额调节表，并与总账、明细账相核对。经核实，账实相符，以核实无误的数额确定评估值。

2、应收款项类（包括应收账款、预付账款、其他应收款）的评估

由于预付账款、应收账款及其他应收款存在一定的收回风险，因此在对该类债权资产评定估算时，从以下几方面进行：

一是清查核实应收款项审定后账面余额：评估人员首先核对应收款项评估申报明细表与会计报表、明细账的一致性；其次，对金额较大的账户核实到原始凭证及有关资料，以确定其真实性；再次，对应收款项进行了风险特性组合与分析；最后，对账面余额较大、时间较长的款项查阅了函证；

二是收集证据确认已发生的坏账损失：评估人员通过查阅企业的各种相关历史资料及企业对情况的说明、了解，逐项分析款项的可收回性，从总额中减除后确定评估值。

3、存货

存货为库存商品和合同成本。主要为企业景点销售的烟、饮料、冰淇淋等商品，收集存货市场参考价格及产品销售价格资料以其作为取价参考依据，结合市场询价资料综合分析确定评估值。数量以评估基准日实际数量为准。库存商品的具体评估方法及过程如下：

对积压、待处理的产成品，评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，以可变现价值确定评估值。在评估过程中，未发现积压、待处理的库存商品。

对可正常销售的库存商品，评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，被评估单位存货均为近期采购、其价格变化不大的库存商品，账面单价接近基准日市场价格，以核实后的实际成本确定评估值。

对于合同成本，评估人员经过询问以及查询合同，为企业“河口县口岸森林公园4A级景区创建资讯服务项目”人员的差旅费，河口县口岸森林公园4A级景区创建资讯服务合同中规定，通过州级和省级评定后才支付合同款，目前因为疫情项目进度缓慢，评级暂未通过，还在继续进行评级工作。因为不能预计评级工作能否通过，本次评估以实际成本确认评估值。

4、其他流动资产

其他流动资产为印花税资产。与总账、明细账相核对。经核实，账实相符，以核实无误的数额确定评估值。

（二）非流动资产

1、固定资产——房屋建筑物类的评估

（1）评估方法的选择

资产评估基本方法主要包括市场法、收益法、成本法。

本次纳入评估范围为房屋建筑物，其所占土地使用权、配套设施和其他旅游资源为昆明世博新区开发建设有限公司所有，市场上无类似不含土地使用权为单独房屋建筑物成交市场，无法采用市场法；待估资产亦未出租或组合出租经营使用，未能以资产或资产组合的形式单独获取收益或收集到收益的能力，不宜采用收益法进行评估。综上分析及实际勘查情况，本次采用成本法进行评估。

（2）评估方法的介绍

1) 成本法

成本法是指按评估基准日时点的市场条件和待估房屋建筑物的结构特征计算重置同类房产所需投资，乘以综合评价后房屋建筑物的成新率，最终确定房屋建筑物价值的方法。计算公式如下：

$$\text{评估值（不含税）} = \text{重置成本（不含税）} \times \text{成新率}$$

$$\text{重置成本（不含税）} = \text{建筑建安总造价（不含税）} + \text{前期费用及其他费用（不含税）} + \text{资金成本}$$

①重置成本的确定：

A、建安造价：

评估人员通过收集到的相关资料及现场勘查，获取主要工程量，选取评估基准日的人工、机械、台时单价套用现行预算定额，考虑漏算系数，采用概算的方法计算出评估对象的建安造价。

B、前期费用：

前期费用包括前期勘查、设计、招投标代理、可研、环评等费用及管理费，根据国家各部委的文件并结合评估房产所在区域的政策确定

C、资金成本：

按照完成整个建设项目的合理工期内，资金投入为均匀投入的情况，考虑计算该工程的资金成本。

②成新率的确定

采用综合成新率，即：分别采用打分法和年限法确定成新率，再取二者的算术平均值。具体公式如下：

$$\text{综合评定成新率} = (\text{年限法成新率} + \text{打分法成新率}) \div 2$$

A、打分法

对于构筑物，通过观察分析结构的稳定性及询问了解具体资产的使用和维护情况综合确定打分法成新率；

具体公式如下：

$$\text{打分法成新率} = \text{结构部分各分部得分} \times G + \text{装修部分得分} \times S + \text{建筑设备部分得分} \times B$$

G-----结构部分各分部权重；

S-----装修部分权重；

B-----建筑设备部分权重；

B、年限法

根据建筑物结构、装饰、设备各部分已使用年限及施工质量、使用、维护等情况，参照不同结构的房屋建筑物的经济寿命年限，对建筑物各部分尚可使用年限进行评定，确定各部分年限成新率。具体公式如下：

年限法成新率=[(主体结构尚可使用年限/主体结构耐用年限)×主体结构权重+(装修装饰尚可使用年限/装修装饰耐用年限)×装修装饰权重+(1-设备设施已使用年限/设备设施耐用年限)×设备设施权重]×100%

2、固定资产——设备类的评估

根据委估设备的特点分析：不能独立生产获取收益，不适宜采用收益法进行评估；根据资产使用状况及维护情况看，资产为原地、在用，无类似的活跃市场报价，维护保养一般，本次采用成本法进行评估，即：

评估值=重置成本(不含税)×成新率

(1) 重置成本

重置成本(不含税)=设备自身购置价格(不含税价)+其它必要合理费用(如手续费、车辆购置税等)

1) 本次纳入评估范围的机器设备采用市场询价、查阅 2021 机电产品价格信息的售价确定购置价和企业提供的订货价格，再考虑必要的运杂费、安装费和其它费用确定设备的重置成本。公式如下：

重置成本(不含税)=设备购置价格或国内代理价格(不含税)+运杂费(不含税)+安装调试费(不含税)

设备运杂费=设备购置价×运杂费率

运杂费率：根据《资产评估常用方法与参数手册》，因设备为本地采购，取值为1%；

安装调试费=设备购置价×安装调试费率

安装费率：根据《资产评估常用方法与参数手册》，设备大小不同，安装难易程度不同，取 1-2%；

2) 对于车辆以现行市场销售价格为基础，同时计入车辆购置税及其它相关费用，综合确定重置成本。其中对于企业购入的生产经营用设备重置价值不包含增值税进项税

额，企业购入的非应税项目涉及的不可抵扣增值税的机器设备重置成本包含增值税。计算如下：

①手续费主要为车辆落户时的上牌费；

②车辆购置税=车购价（不含税）×10%；

3) 对于生产年代长久，无法取得设备现行市价，也无法取得同类设备重置成本的，采用价格指数法调整后估测其重置成本。

4) 对逾龄设备，直接按二手市场购置价确定。

5) 对于已报废、拆除、损坏无法使用的设备，经企业相关人员介绍，已无回收价值，此次评估为 0。

（2）成新率的确定

成新率是反映机器设备新旧程度的指标。根据此次机器设备评估的范围，就机器设备成新率的确定进行说明。

1) 使用年限法确定 C1：

使用年限法即根据设备预计尚可使用年限与其总使用年限的比率确定 C1，公式如下：

$$C1=Y \div (S+Y)$$

式中：Y --- 预计尚可使用年限

S --- 实际已使用年限

根据工程技术人员现场勘察，对设备的各主要实体进行的技术鉴定和委托方提供的重大技术改造及大修理情况资料，按其购进日期、投入使用日期分别确定实际已使用年限和预计尚可使用年限。

2) 汽车成新率的确定：

参照商务部、国家发展和改革委员会、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》，综合考虑现场勘察情况，按年限法和行驶里程法的成新率孰低确定。表达式如下：

理论成新率=MIN（年限法计算的成新率，里程法计算的成新率）

$$C=Y \div (S+Y)$$

式中：Y --- 预计尚可行驶里程（预计尚可使用年限）

S --- 实际已行驶里程（实际已使用年限）

3、在建工程的评估

在建工程为板栗林景观提升体验项目，结合本次在建工程的特点，针对委估在建工程类型和具体情况，在核实工程项目、工程内容、形象进度和付款进度的基础上，评估人员对在建工程各项支出的发生时间、具体内容、原因进行了解分析，审核其账面成本的归集是否合理，并与企业相关人员沟通了解后，该工程正在规划调整中，其所占土地使用权、配套设施和其他旅游资源为云南旅游股份有限公司所有，各项费用核查属于合理支出，以审定并核实后账面值确定评估值。

4、无形资产—其他无形资产

本次纳入评估范围的其他无形资产为商标、域名。评估中向了解该商标、域名使用情况，由于该商标和域名，对商标和域名的实用性、价值性进行综合分析，未给持有者带来经济效益，对被评估单位的业绩贡献并不显著，故采用成本法进行评估。

商标权的评估方法：商标权评估值=商标权取得成本×商标核定服务项目类数

依据域名形成过程中所需投入的各种成本费用来确认域名价值，评估人员经市场查询，收集了该域名形成过程中所需投入的各种成本费用，以经市场查询不含税价格来确认评估值。

5、长期待摊费用

长期待摊费用为世博园内位于美国园区的房车营地项目的土地绿化工程费用和世界森林温泉游乐园的水疗装修改造费，所占土地的土地使用权人为昆明世博新区开发建设有限公司和云南旅游股份有限公司。经评估人员与企业相关负责人了解，改造已完成可以正常使用，评估人员在核对账账、账表、清单一致的基础上，采取逐笔检查其会计凭证记录并复核其摊销核算准确性等方法进行核实，了解其合法性、合理性、真实性和准确性，核实费用支出和摊余情况。按照剩余可享有权益确认评估值。

6、递延所得税资产

递延所得税资产为评估基准日云南世博旅游景区投资管理有限公司应收账款和其他应收款坏账准备形成的可抵扣暂时性差异，评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，审核了账、递延所得税资产计算表等相关资料，在审查核实的基础上，以清查核实后的账面值确定评估值。

（三）流动负债

1、应付款项的评估

应付款项包括：应付账款、预收账款、其他应付款。

应付账款主要为工程款、质保金和物资采购款等；预收账款主要为预收的租金及水电费；其他应付款主要为保证金、员工房租及采购安装款等。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，均为评估基准日需实际承担的债务，以核实无误的数额确定评估值。

2、合同负债

合同负债为预售门票款、预收电费和合同款等，评估人员收取了有关会计凭证及原始凭证，查阅了相关文件、借款合同等，核实了负债挂账的真实性，准确性，经核实无误，合同负债以核查核实后的数额作为评估值。

3、应付职工薪酬

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对应付职工薪酬的计提、使用等进行了审核，账面余额为企业计提尚未发放的短期薪酬。经核实，以上款项确为评估基准日需实际承担的债务，以核实无误的数额确定评估值。

4、应交税费

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对应交税费的计提、支付进行了审核，经查证，以上款项为云南世博旅游景区投资管理有限公司应缴纳的增值税、个人所得税和未交增值税等。经核实，待估应交税费确为评估基准日需实际承担的债务，评估以审定并核实后账面值确定评估值。

（四）非流动负债

1、预计负债

预计负债为计提的预计支付给云南无疆企业管理有限公司的七彩滑道款，评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，收取了有关会计凭证及原始凭证，查阅了相关文件。经核实，以上款项确为评估基准日需实际承担的债务，以核实无误的数额确定评估值。

※ 收益法

（一）收益模型的选取

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，并且考虑溢余资产负债和非经营性资产负债对测算出的股东全部权益价值的影响，分析评估基准日云南世博旅游景区管理有限公司的资产负债情况，本次对云南世博旅游景区管理有限公司收益法评

估采用企业自由现金流量折现法，即：

具体测算公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n R_t / (1+i)^t + \frac{R_n}{i} / (1+i)^t + C$$

其中：P：企业全部权益价值；

R_t：未来第 t 年的企业自由现金流量；

R_n：未来第 n 年以后的企业自由现金流量；

t：预测年度；

i：折现率；

n：预测第末年；

C：评估基准日存在的非经营性资产负债及溢余性资产；

企业自由现金流量是归属于包括股东和付息债务的债权人在内的所有投资者的现金流量，计算公式如下：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用（扣除税务影响后） - 资本性支出 - 净营运资金变动

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息负债

（二）收益期限的确定

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为 2022 年 3 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，预测期为 3.83 年，在此阶段中，根据对云南世博旅游景区投资管理有限公司的历史业绩、发展规划及未来市场分析，收益状况逐渐趋于稳定；第二阶段为 2026 年 1 月 1 日至永续经营，在此阶段中，被评估单位收益平稳，假设云南世博旅游景区投资管理有限公司的盈利能力在 2025 年基础上将保持不变。

（三）折现率

根据本次预测的净现金流口径，折现率选用 WACC（Weighted Average Cost of Capital）模型，即企业总投资回报率，它是期望的股权回报率和所得税调整后的债权回报率的加权平均值。公式如下：

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

其中：

WACC = 加权平均总资本回报率；

E：股权价值；

Re：股权投资回报率；

D：付息债权价值；

Rd：债券投资回报率；

T：企业所得税率

1、股权回报率的确定

Re 股权投资回报率，我们采用资本资产定价模型（Capital Asset Pricing Model or “CAPM”）加以确定。计算表达式如下：

$$Re = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \alpha$$

其中：Re：股权回报率

Rf：无风险回报率

β ：风险系数

Rm：市场期望报酬率

Rm-Rf：市场风险溢价（ERP）

α ：企业特有风险率

评估基准日被评估单位无付息负债，本次未来预测被评估单位无付息债务，折现率等于股权投资回报率。

（四）溢余资产、非经营性资产和负债分析

非经营性资产是指对企业主营业务没有直接“贡献”的资产。企业不是所有的资产对主营业务都有直接贡献，有些资产可能对主营业务没有直接“贡献”，如长期投资及一些闲置资产等；有些资产因预测收益口径的限制，而对预测的主营业务没有直接贡献，如投资性房地产等。

八、评估程序实施过程 and 情况

中威正信（北京）资产评估有限公司接受评估委托后，立即分专业组成资产评估组制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。评估人员根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般规则，对评估范围内的资产进行了评估，整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

2022 年 3 月中旬，委托人与评估单位就本次评估的目的、评估基准日、评估范围

等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划，并签订资产评估委托合同。

配合被评估单位进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为 2022 年 3 月 24 日至 2022 年 3 月 28 日。主要工作如下：

1、听取委托人及被评估单位相关人员介绍委估资产的历史及现状，了解实物资产状态等情况。

2、对被评估单位提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与权证资料进行核对，对发现的问题协同产权持有方做出调整。

3、查阅收集委估资产的相关报表、合同、产权证明文件等资料。对本次评估范围内资产进行现场调查、核实、分析。

4、了解被评估单位的发展环境情况，主要包括宏观发展环境、行业发展环境和相关市场发展环境情况。

5、核查被评估单位最近几年主营业务成本，主要进货渠道、进货价格及占用场所、人员工资福利费用等情况。

6、核查被评估单位最近几年主营业务收入，主要产品的价格、占总收入的比例等情况。

7、了解被评估单位未来几年的经营计划以及经营策略，包括：市场需求、价格策略、销售计划、成本费用控制、资金筹措和投资计划等以及未来的主营收入和成本构成及其变化趋势等。

8、在清查核实的基础上根据委估资产的实际状况和特点，确定资产的具体评估方法，做出初步评估测算。根据委估资产的实际状况和特点，确定资产的具体评估方法。

（三）评估测算阶段

2022 年 3 月 28 日对被评估资产的初步评估结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按公司内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行修改、校正，最后

出具正式资产评估报告。

本阶段的工作时间为 2022 年 3 月 24 日至 2022 年 6 月 27 日。

九、评估假设

（一）一般性假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待估资产已经处在交易的过程中，根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是估值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估值时需根据委估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续或再投入使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定估值方法、参数和依据。

4、持续经营假设

企业作为经营主体，在所处的外部环境下，将按照其设定的经营目标持续经营下去。企业合法经营并能够获取适当的利润以维持持续经营能力。

5、本评估报告仅为本次特定评估目的提供价值参考意见，没有考虑其他经济行为及衍生的价值依据对评估结论的影响，故本评估报告及评估结论一般不能套用于其他评估目的。

6、委估资产权属明确，无争议，无限制条件，确属云南世博旅游景区投资管理有限公司所有。

7、委托人及被评估单位提供的全部文件材料真实、有效、准确。

8、被评估单位不存在产权及其他经济纠纷等事项，无不可抗力及不可预见因素造成对企业重大不利影响。

9、没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响。

（二）针对性假设

1、假设被评估单位所在的地区及中国的社会经济环境不产生大的变更，所遵循的国家现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化，行业管理模式、行业政策不会发生重大变化，所从事行业的市场环境及市场状况不会发生重大变化。

2、假设有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等为评估基准日水平，在正常范围内变动，不发生重大变化。

3、除非另有说明，假设被评估单位完全遵守所有相关的法律和法规。

4、假设被评估单位经营者是负责的，其管理能力与职务是相当的，且管理层能稳步按期开展经营活动、推进公司的发展规划及未来的发展计划，保持良好的经营态势，评估基准日后公司经营范围、方式与目前保持一致。被评估单位能依法、顺利完成目前已知项目的开发建设。

5、假设不会遇到重大的应收款回收方面的问题（即坏账情况）。

6、假设云南世博旅游景区投资管理有限公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

7、被评估单位不存在产权及其他经济纠纷等事项，无不可抗力及不可预见因素造成对企业重大不利影响。

9、假设被评估单位每一年度的营业收入、成本费用、更新及改造等的支出，均在年度内均匀发生。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时本评估结果一般会失效，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

本评估报告及评估结论是依据上述评估假设和限制条件，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

基于被评估单位及企业管理层的经营规划，在持续经营、资产按现状、持续正常使用的前提下，对云南世博旅游景区投资管理有限公司股东全部权益在基准日时点的价值进行了评估，结果如下：

（一）资产基础法评估结果

委估资产账面价值为 11,630.95 万元, 评估值 11,653.40 万元, 评估增值 22.45 万元, 增值率 0.19%;

委估负债账面值为 1,702.92 万元, 评估值 1,702.92 万元, 评估无增减值变化。

净资产账面值为 9,928.03 万元, 评估值 9,950.48 万元, 评估增值 22.45 万元, 增值率 0.23%。

资产评估结果分大类汇总如下表:

云南世博旅游景区投资管理有限公司资产评估结果汇总表

评估基准日: 2022 年 2 月 28 日

金额单位: 人民币万元

编号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	8,383.53	8,383.53	0.00	0.00
2	非流动资产	3,247.42	3,269.87	22.45	0.69
3	其中: 固定资产	798.03	820.23	22.20	2.78
4	在建工程	1,359.62	1,359.62	0.00	0.00
5	无形资产	0.00	0.26	0.26	100.00
6	长期待摊费用	987.45	987.45	0.00	0.00
7	递延所得税资产	102.31	102.31	0.00	0.00
8	资产总计	11,630.95	11,653.40	22.45	0.19
9	流动负债	1,658.27	1,658.27	0.00	0.00
10	非流动负债	44.65	44.65	0.00	0.00
11	负债合计	1,702.92	1,702.92	0.00	0.00
12	净资产(所有者权益)	9,928.03	9,950.48	22.45	0.23

评估结论的详细情况详见评估明细表。

(二) 收益法评估结果

在假设云南世博旅游景区投资管理有限公司持续经营, 基于企业股东和管理层对未来发展趋势和经营规划, 在业务、管理财务协同, 重大建设完善等前提下云南世博旅游景区投资管理有限公司股东全部权益在基准日收益法评估价值为: 9,012.00 万元。

(三) 评估结论分析

采用资产基础法和收益法得到的云南世博旅游景区投资管理有限公司股东全部权益于评估基准日所表现的价值差异为 938.48 万元。

根据云南世博旅游景区投资管理有限公司目前经营情况, 被评估单位主要负责世博园景区的经营与管理, 其收入来源主要是售卖游乐券、租赁业务等, 其所对应的土地使用权、配套设施和其他旅游资源所有权人或使用权人为昆明世博新区开发建设有限公司

和云南旅游股份有限公司，该部分收入与世博园区整体盈利相关，且受疫情影响，游客人数骤减，未来游客量恢复正常时间和开发等具有较大不确定性。根据被评估单位现状及本次评估目的，资产基础法更为客观的反映出企业的整体价值。

因此，此次评估结论采用资产基础法的评估结果：9,950.48 万元。

十一、特别事项说明

（一）本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，我公司及参加评估工作的全体人员与经济行为各方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。评估结论是我公司出具的，受本评估机构及具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

（二）本评估报告仅为本次特定评估目的提供价值参考意见，没有考虑其他经济行为及衍生的价值依据对评估结论的影响，故本次评估报告及评估结论一般不能套用其他评估目的。

（三）本次评估范围内的房屋建筑物，合计面积 501.24 平方米，共计 3 项，账面原值 219.47 万元，净值 194.45 万元，评估原值 226.89 万元，评估净值 203.96 万元。上述房产均未办理《不动产权证》，面积由云南世博旅游景区投资管理有限公司根据《云南省建筑工程竣工报告》和实际测量的建筑面积进行申报，评估人员进行了必要的抽查验证，如在以后办理权证或因拆迁等其他事宜导致本次被评估单位测量提供面积与实际测绘面积有较大差异的，应按最终确定实际面积对评估值进行调整。

（四）本次纳入评估范围的房屋建筑物是在昆明世博新区开发建设有限公司所持有的土地使用权上建造的；在建工程是在云南旅游股份有限公司所持有的土地使用权上建造的；长期待摊费用所附着的建筑物是在云南旅游股份有限公司和昆明世博新区开发建设有限公司所持有的土地使用权上建造的。各方并未签订相关租赁或使用等协议，本次评估未考虑若各方补签协议后各项权利义务与现状条件发生变化等事项带来的影响。

（五）在对委估构筑物资产进行现场勘察时，通过委托人介绍、访谈，查阅相关文件，评估人员查看了房屋建构筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了装修情况和使用情况，但未进行任何结构、材质和功能性测试，也未对任何设备、设施进行测试。

（六）本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化，也未考虑股权交易过程中应产生的相关税金、费用对评估结论的影响。

（七）本次评估未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑流动

性对评估对象价值的影响。

（八）重大期后事项

截止报告出具日，评估人员未发现产生重大影响期后事项。评估基准日期后发生其他重大事项，不得直接使用本评估报告。

（九）评估结论系根据上述假设、依据、前提、方法、程序得出的，只有在上述假设、依据、前提存在的条件下成立；评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（十）根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

（十一）在审理中的诉讼：

序号	案号	案由	当事人	开庭时间	涉诉金额（元）
1	(2021)云 0103 民初 12709 号	合同纠纷	原告：云南无疆企业管理有限公司 被告：云南世博旅游景区投资管理有限公司	2021-12-01	446,484.00
2	(2021)冀 0928 民初 1184 号	确认合同无效纠纷	原告：李秀芬 被告：云南世博旅游景区投资管理有限公司	2021-11-10	

（2021）云 0103 民初 12709 号案件为：云南世博旅游景区投资管理有限公司与云南无疆企业管理有限公司于 2020 年 5 月开始在世博园内合作开展七彩滑道游乐项目，签订《昆明世博园七彩滑道项目合作协议》，协议于 2021 年 4 月 30 日到期履行完毕。后无疆公司以景区公司合同违约为由提起上诉，昆明市盘龙区人民法院一审判决由景区公司赔偿违约金。景区公司认为协议系到期履行完毕终止，并无违约，并提出上诉。截止评估基准日，该案正在审理中，被评估单位在基准日已根据一审情况计提相应预计负债。

（2021）冀 0928 民初 1184 号案件为：2014 年 1 月 22 日云南世博旅游景区投资管理有限公司与郑建军签订《租赁经营合同》，郑建军向景区公司出具《交付合同款项委托书》，由其合伙人卢致胜之母李秀芬代为支付 34.99 万元租金，郑建军与卢致胜就该款项签订了《还款协议书》，后李秀芬在云南省因郑建军与卢致胜纠纷对云南世博旅游景区投资管理有限公司提起诉讼，云南省高级人民法院判决景区公司胜诉。2021 年 10 月 9 日，李秀芬向河北省吴桥县人民法院提起诉讼，要求确认《交付合同款项委托书》无效，并要求景区公司和郑建军返回款项 34.99 万元以及相应利息。河北省吴桥县人民法院经审理作出裁定：驳回李秀芬的起诉。李秀芬不服该裁定，向河北省沧州市中级人

民法院提起上诉，经审理，作出裁定：1、撤销河北省吴桥县人民法院（2021）冀 0928 民初 1184 号民事裁定；2、驳回李秀芬对景区公司的起诉；3、指令河北省吴桥县人民法院对李秀芬与郑建军的有关诉求部分进行审理。本次评估未考虑上述事项若判决变化对评估结论的影响。

以上特别事项，提请报告使用人予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途。

本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在假设委估企业持续经营的前提下，根据公开市场的原则确定市场价值，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营及产权主体变动的原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

（二）本评估报告只能由报告载明的评估报告使用人使用。

（三）未征得出具评估报告的评估机构同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（四）评估报告的使用有效期：

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，需委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结论使用有效期为壹年，即自 2022 年 2 月 28 日至 2023 年 2 月 27 日使用有效。

（五）本报告的全部或部分内容由我公司负责解释。

十三、评估报告日

本评估项目的报告日为 2022 年 6 月 27 日。

(此页为中威正信评报字(2022)第 2017 号报告盖章页)

资产评估师:

夏阳



资产评估师:

陈证有



中威正信(北京)资产评估有限公司

2022年6月27日

