



本报告依据中国资产评估准则编制



**丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司
拟以非货币资产对外投资涉及其持
有的白水山庄土地使用权、地上房屋
建构筑物及绿化价值
评估项目**

资产评估报告

昆博资评报字【2024】第 2-0121 号
第壹册，共壹册



昆明博扬资产评估有限公司

二〇二四年十二月九日

资产评估报告书目录

声 明	1
资产评估报告书摘要	3
一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人	11
二、评估目的	13
三、评估对象和评估范围	13
五、评估基准日	17
六、评估依据	18
八、评估程序实施过程 and 情况	24
七、评估方法	24
九、评估假设	38
十、评估结论	40
十一、特别事项说明	42
十二、评估报告使用限制说明	45
十三、评估报告日	47
资产评估报告书附件	48

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职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、本资产评估机构及资产评估专业人员提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对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、资产评估报告使用者应当关注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。

七、评估对象涉及的资产清单由委托人、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、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。

九、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异，系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。

丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司拟以非货币资产对外投资涉及其持有的白水山庄土地使用权、地上房屋建构筑物及绿化价值资产评估报告书摘要

昆博资评报字（2024）第 2-0121 号

丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司：

昆明博扬资产评估有限公司接受丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用成本法和收益法，按照必要的评估程序，对委评资产在 2024 年 8 月 31 日的资产价值进行了评估，现将资产评估情况报告如下：

一、委托人及产权持有人

丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司

二、评估目的：根据丽江市人民政府国有资产监督管理委员会文件（丽国资复[2018]41 号）《关于处置原白水山庄国有资产的批复》、丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司文件（丽玉景投司报[2024]63 号）《丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司关于投资入股丽江牦牛坪旅游索道有限公司有关事宜的请示》以及丽江市旅游开发投资集团有限责任公司（[2024]-119）《关于〈丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司关于投资入股丽江牦牛坪旅游索道有限公司有关事宜的请示〉的回复意见》，丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司拟以其持有的白水山庄土地使用权、地上房屋建构筑物及绿化等非货币资产对

外投资，需对上述资产的市场价值进行评估，为其对外投资提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象：丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司拟以非货币资产对外投资涉及其持有的白水山庄土地使用权、地上房屋建构筑物及绿化。

评估范围：丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司拟以非货币资产对外投资涉及其持有的白水山庄土地使用权、地上房屋建构筑物及绿化。资产账面原值为 28,978,641.86 元，账面净值为 15,659,487.61 元。评估范围不包括与上述资产有关的债权债务。

委评土地使用权 1 项，为使用权证号为玉国用（2015）第 000002 号的国有出让土地使用权，登记面积 25,900.23 平方米，证载用途为商业用地，土地坐落为玉龙县大具乡甲子村委会（白水河边），使用权终止日期为 2053 年 12 月 10 日，剩余使用年限约 29.30 年。

委评房屋 46 项，面积合计 9152.81 平方米。

序号	结构	建筑面积（m ² ）	是否办理产权证书
1	框架	4,797.82	是
2	砖混	2,578.96	否
3	钢架	1,672.22	否
4	简易	74.77	否
5	砖木	29.04	否
合计		9,152.81	否

委评构筑物 8 项，其中毛石挡墙两项，合计 1297.50m³，

围墙 2 项，合计 518.77 米，水泥硬化地坪四项，合计 5876.49 m²。委评绿化树木 39 项目，合计 556 株。包括马尾松、云杉、杨树、柏树等乔木。

委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型：市场价值

五、评估基准日：2024 年 8 月 31 日

六、评估方法：成本法、收益法

七、评估结论：

（一）成本法评估结论

经过评估，评估对象于评估基准日 2024 年 8 月 31 日的市场价值为 4,432.50 万元（人民币大写：肆仟肆佰叁拾贰万伍仟元整）。（取整到百位）

资产评估结果汇总表

评估基准日：2024 年 8 月 31 日

金额：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产				
非流动资产	1,565.95	4,432.50	2,866.55	183.06
固定资产	1,565.95	4,432.50	2,866.55	183.06
固定资产-房屋建筑物		1,354.20	1,354.20	
固定资产-构筑物及绿化		220.08	220.08	
固定资产-土地使用权		2,858.22	2,858.22	
资产总计	1,565.95	4,432.50	2,866.55	183.06
流动负债				
非流动负债				
负债合计				

评估增减值变动原因分析：评估对象取得时间较早，房地产市场变化导致评估增值。

（二）收益法评估结论

通过分析评估对象周边房地产租赁情况，对房地产租赁收入及费用进行预测，采用收益法，丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司拟非货币资产对外投资涉及的资产评估值为 4,198.19 万元（人民币大写：肆仟壹佰玖拾捌万壹仟玖佰元整）（取整到百位）。增值额 2,632.24 万元，增值率 168.09%。

（三）最终评估结论

成本法评估结论 4,432.50 万元，收益法评估结论 4,198.19 万元，成本法比收益法高 234.31 万元。两种方法评估结论较为接近。通过分析，成本是将评估对象各构成要素分别采用适宜的方法进行测算，最终汇总得出评估对象的评估值的方法，优点是各个构成要素的价值得到很好的显化；收益法是将所有资产的贡献以其可出租房地产为载体，以未来各期房地产出租净收益折现并加和的方法体现房地产价值的方法，缺点是相同效用下的追加投入可能从市场反应角度未必能被接收。加上目前商业房地产市场普遍存在租售比失衡的现象，使得收益法往往难以准确揭示评估对象价值。故采用成本法为本次评估对象的最终评估结论。即：

本次丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司拟非货币资产对外投资涉及的土地使用权、房屋建构物及绿化树木于评

估基准日 2024 年 8 月 31 日的市场价值为 4,432.50 万元（人民币大写：肆仟肆佰叁拾贰万伍仟元整）（取整至百元位）。

该价格为含增值税销项税价格，其余交易税费由交易各方按照税法规定各自履行纳税义务。

本评估价值系对评估基准日丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司拟以非货币资产对外投资涉及其持有的白水山庄土地使用权、地上房屋建构物及绿化价值的反映。评估结论系根据评估报告书所述原则、依据、前提、方法、程序得出，评估结论只有在评估报告书所述原则、依据、前提存在的条件下，以及委托人所提供的所有原始资料都是真实与合法的条件下成立。

八、特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结果的前提下，评估人员揭示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解决，会对最终资产评估值造成重大影响，或对报告使用者造成重大误解的事项。

以下特别事项提请报告使用者予以关注：

（一）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1、《资产评估对象法律权属指导意见》中指出，委托人和其他相关当事人委托资产评估业务，应当依法提供资产评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。本次评估中，资产评估师执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确

认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。评估人员进行了必要的、独立的核实工作，委托人和产权持有人应对其提供数据的真实性、合法性、完整性负责。

2、截止评估基准日丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司申报评估的部分房屋建筑物，未办理产权证明，构筑物及绿化未提供权属证明文件，建筑物建筑面积、构筑物和绿化树木数量由丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司根据丽江市数字测绘技术有限公司出具的测绘数据进行申报，丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司出具了《产权承诺函》，承诺申报评估的资产均为其所有，无抵押担保、无出租及查封情况。由权属引起的任何纠纷由其自行承担。

房屋建筑物资产建筑面积评估人员采用现场粗略测量与比对平面图行核查验证，若经济行为实现时或未来房屋办理产权证时证载面积与申报建筑面积不一致时，应以房屋产权证证载面积为准，由此对产权持有单位评估价值造成的影响，由产权持有单位承担，本评估机构不承担连带责任。

委托方未提供关于绿化树木的林业调查报告，本次评估以委托方提供的测绘资料为依据，由此对评估价值造成的影响，由产权持有单位承担，本评估机构不承担连带责任。

3、对存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托人委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，本公司及评估人员不承担相关责任。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

截止评估基准日，尚未发现对评估结果产生重大影响的未决事项和法律纠纷等事项。

（三）重大期后事项

1、评估基准日后、评估报告有效期内，资产数量或质量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。若资产价值类型或价格标准发生变化并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

2、评估基准日期后发生重大事项，不得直接使用本评估报告。

上述事项不包括即经济行为实现后，被投资方根据经营需要对评估对象实施的拆除重建及改扩建。

（四）评估程序受限的有关情况、资产评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况：

委托方未提供关于绿化树木的林业调查报告，本次评估以委托方提供的测绘资料为依据，由此对评估价值造成的影响，由产权持有单位承担，本评估机构不承担连带责任。

（五）本次涉及的土地使用权、房屋建构筑物、绿化树木评估结论为含增值税销项税价格，税率采用简易计税税率 5%。其余交易税费由交易各方按照税法规定各自履行纳税义务。

（六）本次评估涉及的部分房屋及土地由丽江样样红旅游服务有限公司作为临时办公和停车场使用，未签订租赁协议，本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

九、报告有效使用期：本评估结论的有效使用期限（按现行规定为壹年），从评估基准日起计算，即自 2024 年 8 月 31 日起至 2025 年 8 月 30 日止。

十、评估报告日：2024 年 12 月 9 日。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

昆明博扬资产评估有限公司

昆博资评报字（2024）第 2-0121 号

丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司拟以非货币资产对外投资涉及其持有的白水山庄土地使用权、地上房屋建构筑物及绿化 评估项目 资产评估报告书

丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司：

昆明博扬资产评估有限公司接受丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用成本法、收益法，按照必要的评估程序，对丽江市白水山庄土地使用权、地上房屋建构筑物及绿化在 2024 年 8 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、产权持有人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人及产权持有人概况

本次评估委托人及产权持有人为同一主体。

名称：丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司

统一社会信用代码：915307007755286526

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：6000 万人民币

住 所：云南省丽江市玉龙纳西族自治县白沙镇木都村委会东文一组玉甘路 1 号

法定代表人：吴灿英

成立日期：2005 年 07 月 05 日

营业期限：2005 年 07 月 05 日

经营范围：管理玉龙雪山景区门票资金；休闲观光活动；文化活动服务；项目融资；景区投资开发；景点景区整合；管理景区内国有公共基础设施等资产；场地及房屋租赁；景区内土地开发及景区的基础设施建设；管理雪山索道环保基金，景区旅游经营管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后
方可开展经营活动）

（二）委托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产权持有单位为实现评估目的的使用，除委托人及产权持有单位外，其他评估报告使用者为：委托人及产权持有单位上级主管部门、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。

本评估报告仅供委托人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者按照本评估目的使用，法律、法规另有规定的除外。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。

二、评估目的

根据丽江市人民政府国有资产监督管理委员会文件（丽国资复[2018]41号）《关于处置原白水山庄国有资产的批复》、丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司文件（丽玉景投司报[2024]63号）《丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司关于投资入股丽江牦牛坪旅游索道有限公司有关事宜的请示》以及丽江市旅游开发投资集团有限责任公司（[2024]-119）《关于〈丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司关于投资入股丽江牦牛坪旅游索道有限公司有关事宜的请示〉的回复意见》，丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司拟以其持有的白水山庄土地使用权、地上房屋建构筑物及绿化等非货币资产对外投资，需对上述资产的市场价值进行评估，为其对外投资提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司拟以非货币资产对外投资涉及其持有的白水山庄土地使用权、地上房屋建构筑物及绿化。

（二）评估范围：

丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司拟以非货币资产对外投资涉及其持有的白水山庄土地使用权、地上房屋建构筑物及绿化。资产账面原值为 28,978,641.86 元，账面净值为 15,659,487.61 元。评估范围不包括与上述资产有关的债权债务。

委评土地使用权 1 项，为使用权证号为玉国用（2015）第 000002 号的国有出让土地使用权，登记面积 25,900.23 平方米，证载用途为商业用地，土地坐落为玉龙县大具乡甲子村委会（白水河边），使用权终止日期为 2053 年 12 月 10 日，剩余使用年限约 29.3 年。

委评房屋 46 项，面积合计 9152.81 平方米。

序号	结构	建筑面积（m ² ）	是否办理产权证书
1	框架	4,797.82	是
2	砖混	2,578.96	否
3	钢架	1,672.22	否
4	简易	74.77	否
5	砖木	29.04	否
合计		9,152.81	否

委评构筑物 8 项，其中毛石挡墙两项，合计 1297.50m³，围墙 2 项，合计 518.77 米，水泥硬化地坪四项，合计 5876.49 m²。委评绿化树木 39 项目，合计 556 株。包括马尾松、云杉、杨树、柏树等乔木。

委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

（三）评估范围中主要资产状况及特点

纳入本次评估范围资产主要为土地使用权、地上房屋建筑物及绿化等，主要位于玉龙县大具乡甲子村委会（白水河边）白水山庄内。

（1）房屋建筑物

房屋区位状况：评估对象位于玉龙县大具乡甲子村委会，东至玉龙纳西族自治县公安局玉龙山派出所，南至蓝月湖，西至白水河，南至旅游环线。区域位于玉龙雪山风景名胜区内，距丽江主城区约 28 公里，距离丽江高铁站约 35 公里，距虎跳峡风景区 18 公里。区域内商业以旅游服务和餐饮服务为主。区位状况较好。

房屋实物状况：委评房屋 46 项，面积合计 9,152.81 平方米。上述房屋于 2001 至 2015 年间陆续建成并投入使用。房屋主要有住宿、餐厅及其他营业用房和辅助用房。框架结构房屋总层数为 1-2、1-3 层，其余房屋总层数为 1 层。经评估人员现场勘查，委评房屋建筑物维护保养一般，大部分房屋基本可满足正常经营的使用要求，少数房屋需要进行修缮方可继续使用。房屋建筑结构分类汇总见下表：

序号	结构	建筑面积 (m ²)	是否办理产权证书
1	框架	4,797.82	是
2	砖混	2,578.96	否
3	钢架	1,672.22	否
4	简易	74.77	否
5	砖木	29.04	否
合计		9,152.81	否

房屋权属状况：截止评估基准日，上述房屋中的 4,797.82 平方米框架结构房屋已办理了房屋所有权证，所有权证号为玉龙县房权证玉字第 20140212 号。房屋所有权人为丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司，房屋规划用途为商业用房，建筑面积合计为 4,797.82 平方米。其余房屋未取得房屋所有权证

或不动产登记证书，丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司出具了《产权承诺函》，承诺申报评估的资产均为其所有，无抵押担保、无出租情况。由权属引起的任何纠纷由其自行承担。

(2) 构筑物

委评构筑物 8 项，其中毛石挡墙两项，合计 1297.50m³，围墙 2 项，合计 518.77 米。围墙和毛石挡墙 2001 年建成并投入使用。水泥硬化地坪四项，合计 5876.49 m²。于 2015 年建成投入使用；上述构筑物处于正常使用状态，维护保养一般，能满足企业经营需要。

(3) 绿化树木

委评绿化树木 39 项目，合计 556 株。包括马尾松、云杉、杨树、柏树等乔木。树种、平均胸径、生长状况详见下表：

序号	树 种	平均胸径/数量 (棵)										生长势			备 注
		10	15	20	25	30	35	40	45	55	70	合计	强	弱	
1	马尾松	40	31	22	12	20	11	3	2	1		142	142		原生
2	云杉	68	62	35	25	26	3	9			1	229	229		原生
3	桐子树	1		2								3	2		原生
4	帽斗栎	21	11	1		1						34	35		原生
5	杨 树		2	1	2	2	1					8	8		原生
6	云片柏	4										4	4		种植
7	圆 柏	44	62	12	12		1					131	131		种植
8	红果树			1								1	1		种植
9	红灯笼	1										1	1		种植
10	蚕丝柏	1										1	1		种植
11	女 贞	1	1									2	2		院内种植
总合计												556			

(4) 土地使用权

委评土地使用权 1 项，为使用权证号为玉国用（2015）第 000002 号的国有出让土地使用权，登记面积 25,900.23 平方米，

证载用途为商业用地，土地坐落为玉龙县大具乡甲子村委会（白水河边），使用权终止日期为 2053 年 12 月 10 日，剩余使用年限约 29.3 年。待估宗地土地开发程度为红线外“四通一平”指通上水、通路、通电、通讯和宗地红线内场地平整。截止评估基准日，委评宗地未设置抵押担保他项权利，无出租查封等权利限制。

四、价值类型及其定义

《资产评估价值类型指导意见》中指出价值类型一般分为市场价值和市场价值以外的价值类型，其中市场价值以外的价值类型包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。

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。

本次资产评估采用的价值类型为市场价值，选择价值类型的理由是本次评估是为资产转让提供价值参考，一般为公开、公平市场条件下的价值，因此采用市场价值作为选定的价值类型。

五、评估基准日

（一）本项目资产评估基准日是 2024 年 8 月 31 日。

（二）确定评估基准日所考虑的主要因素。

1、申报资料均基于评估基准日，评估中所采用的价格也均是评估基准日的有效价格标准。

2、评估基准日成立的条件、本次资产评估的界定、评估价

格的确定、评估参数的选取等，均以此日的外部经济环境以及市场情况确定。

六、评估依据

本次资产评估以行为、法律法规及准则、权属和市场取价为依据：

（一）经济行为依据

1、丽江市人民政府国有资产监督管理委员会文件（丽国资复[2018]41号）《关于处置原白水山庄国有资产的批复》；

2、丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司文件（丽玉景投司报[2024]63号）《丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司关于投资入股丽江牦牛坪旅游索道有限公司有关事宜的请示》；

3、丽江市旅游开发投资集团有限责任公司（[2024]-119）《关于〈丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司关于投资入股丽江牦牛坪旅游索道有限公司有关事宜的请示〉的回复意见》。

（二）法律法规依据

1、中华人民共和国第46号主席令《中华人民共和国资产评估法》；

2、原国家国有资产管理局颁发的《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]第36号）；

3、国务院办公厅下发的《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）；

4、财政部关于印发《国有资产评估项目备案管理办法》通知（财企〔2001〕802号）；

5、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第86号）；

6、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号）；

7、《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；

8、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第12号）；

9、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委财政部令第32号）；

10、《财政部关于〈国有资产评估项目备案管理办法〉的补充通知》（财资〔2017〕70号）；

11、《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）

12、《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）；

13、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第45号主席令）；

14、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）；

15、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号）；

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

17、《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）；

18、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发权〔2013〕64号，2013年5月10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）；

20、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资产权〔2009〕941号，2009年9月11日）；

21、《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）；

22、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；

23、《中华人民共和国公司法》（2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；

24、云南省国资委关于下发施行《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）；

24、云南省国资委关于下发施行《云南省省属企业国有资产评估项目核准工作指引》的通知（云国资产权〔2018〕148号）；

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、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 2、财政部关于印发《资产评估基本准则》的通知（财资〔2017〕43号）；
- 3、中评协关于印发《资产评估职业道德准则》的通知（中评协〔2017〕30号）；
- 4、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估程序》的通知（中评协〔2018〕36号）；
- 5、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估报告》的通知（中评协〔2018〕35号）；
- 6、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估委托合同》的通知（中评协〔2017〕33号）；
- 7、中国资产评估协会发布的《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 8、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估方法》的通知（中评协〔2019〕35号）；
- 9、中评协关于印发《资产评估执业准则——不动产》的通知（中评协〔2017〕38号）；
- 10、《资产评估执业准则——森林资源资产》（中评协〔2017〕41号）
- 11、中评协关于印发修订《资产评估价值类型指导意见》的通知（中评协〔2017〕47号）；
- 12、中评协关于印发《资产评估机构业务质量控制指南》

的通知（中评协〔2017〕46号）；

13、中评协关于印发《资产评估准则术语 2020》的通知（中评协〔2020〕31号）。

（四）权属依据

- 1、房屋所有权证；
- 2、国有土地使用证；
- 3、产权持有人出具的产权承诺函。

（五）取价依据

- 1、国家有关部门发布的资料

（1）《房地产估价规范》（GB/T50291-2015，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）；

（2）《房屋完损等级评定标准》（原城乡建设环境保护部）；

（3）《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）。

（4）《云南省建设工程造价计价规则及机械仪器仪表台班费用定额》（DBJ53/T-58-2020）；

（5）《云南省建筑工程计价标准》（DBJ53/T-61-2020）；

（6）《云南省通用安装工程计价标准》（DBJ53/T-63-2020）；

（7）云南省住房和城乡建设厅文件云建科〔2023〕54号文《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调整定额人工费的通知》；

(8) 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014, 国土资源部发〔2015〕12号, 2015年12月1日) ;

(9) 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014, 国土资源部发〔2015〕12号, 2015年12月1日) ;

(10) 《云南省自然资源厅关于公布实施2023年云南省征收农用地地区片综合地价的通知》(云自然资〔2023〕169号) ;

(11) 《云南省人民代表大会常务委员会关于云南省耕地占用税适用税额的决定》(2019年7月25日云南省第十三届人民代表大会常务委员会第十二次会议通过) ;

(12) 《云南省物价局 云南省财政厅关于耕地开垦费征收标准有关问题的通知》(云价综合〔2018〕19号) ;

(13) 《云南省物价局、省财政厅关于耕地开垦费征收标准有关问题的通知》(云价综合〔2011〕18号) ;

(14) 《云南省物价局、省财政厅关于耕地开垦费征收标准有关问题的通知》(云价综合〔2011〕116号) ;

(15) 《云南省人民政府办公厅关于改革完善被征地农民基本养老保障的指导意见》(云政办发〔2019〕1号) ;

(16) 《关于云南省被征地农民基本养老保障试行办法的通知》(云南省人民政府公布的云政发〔2008〕226号) 。

(17) 《云南省森林资源规划设计调查操作细则》(云南省林业厅2013年修订) ;

(18) 《森林资源规划设计调查主要技术规定》(国家林业局2003年4月)

2、资产评估机构收集的资料

- (1) ifind 金融终端；
- (2) 中国土地市场网；
- (3) 资产评估专业人员现场勘查记录资料；
- (4) 资产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。

七、评估方法

(一) 评估方法介绍

资产评估通常可以通过市场途径、成本途径和收益途径。具体评估过程中，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、市场法和成本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

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。

2、收益法

收益法是通过预计评估对象未来合理期限内的净利润或净现金流，选择适当的报酬率或资本化率、收益乘数将其折现到估价时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

3、成本法

成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，再估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法的总称。

（二）评估方法选取的依据和理由

1. 成本法适用性分析

考虑产权持有单位的各类资产能够履行现场勘查程序，建造相同资产或类似资产的成本资料易于获取，满足评估方法的适用条件，评定估算的资料要求，因此，本项目可选用成本法进行评估。

2. 收益法适用性分析

由于玉龙县类似景区或景区周边有较多的房地产及场地出租实例，且价格平稳，故本次可采用房地产出租的途径对评估对象进行评估。

3. 市场法适用性分析：

目前资产交易市场上难以获得与评估对象相似的整体资产交易的案例，故不适宜采用市场法进行评估。

综上所述，根据评估目的本次评估选用成本法和收益法进行评估。

（三）成本法具体评估方法介绍

1、基本评估思路

根据本次评估的清查情况以及各项资产的特点，选用适宜的方法分别进行评估并汇总得到评估对象的市场价格。

评估对象价值=Σ相关资产的市场价值

2、各项资产具体评估方法

(1) 房屋建（构）筑物

本次房屋建筑物采用成本法进行评估：

评估值=重置成本×综合成新率

其中：重置成本=建安工程造价+前期费用及期间费用+资金成本+合理利润+销售费用

①建安工程造价的确定。

对重要的建筑工程，重置全价的计算主要采用“预决算调整法”或“重编预算法”。即根据原概算或预决算工程量，根据有关定额和评估基准日适用的价格文件，测算出该工程的建安工程造价。对于价值量小、结构简单的建（构）筑物采用单方造价法确定委评建筑的建安造价。

②前期费用及其他费用指工程建设应发生的，支付给工程承包商以外的单位或政府部门的其他费用，包括可行性研究费、建设单位管理费、勘察设计费及工程监理费等。

③销售费用

销售费用是指预售或销售开发完成后的房地产的必要支出，包括广告费、销售资料制作费、销售人员工资或销售代理费、售楼处、样板间等的必要支出。销售费用计算基数为含税销售收入一定比例，本次取上市公司前3年平均销售费率3.36%。

④资金成本的确定，根据委评建筑物所在企业的投资项目特点及建筑规模，评估人员根据评估对象实际情况核定其合理

建设工期，采用评估基准日有效的对应整个建设期的贷款利率3.35%，并假设投资建设资金均匀投入，计算其资金成本。即：

$$\text{资金成本} = \text{前期费用} \times \text{利率} \times \text{工期} + (\text{建安工程造价} + \text{期间费用} + \text{销售费用}) \times \text{利率} \times \text{工期} \times 1/2$$

⑤合理利润的确定

合理利润 = (含税建安工程造价 + 含税前期及期间费用 + 管理费用 + 销售费用) × 利润率。

⑥综合成新率 = 年限成新率 × 40% + 现场成新率 × 60%。

年限法成新率 = $1 - (\text{房屋建筑物已使用年限} \div \text{房屋建筑物经济耐用年限}) \times 100\%$

现场成新率

依据房屋建筑物成新率的评分标准，对被评估房屋建筑物的不同构成部分进行勘查、对比、打分，汇总得出其的现场勘查成新率。

根据《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》以及《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》进行现场勘查，主要勘查内容为：

A 结构部分

地基基础有无足够承载能力，是否有不均匀沉降现象，对上部结构是否产生影响；承重构件如屋架、屋面板、柱、墙是否产生下沉开裂等；非承重墙墙体有无轻微裂缝、面层破损，墙板节点是否牢固；屋面防水、隔热、保温、排水设施是否完好；楼地面整体面层是否牢固，有无空鼓、起砂、下沉裂缝等。

B 装饰部分：

门窗开关是否灵活、玻璃、五金、油漆是否齐全完好，内外粉饰是否完整粘结牢固，有无空鼓、裂缝、剥落。清水沟缝砂浆是否密实等；顶棚面层有无损坏、下垂变形等。

C 设备部分：

水卫系统上下水管道是否畅通，有无锈蚀，各种卫生器具是否完好无损，零件是否齐全，电器线路及各种照明装置是否老化、零乱，不符合绝缘要求，暖通管道、设备是否完好，有无堵漏、锈蚀等。

根据上述标准，按房屋的结构、装修、设备等组成部分实际状况分别计取结构部分、装修部分、设备部分的成新率分值，再根据以下公式测算打分法的成新率。

打分法成新率=结构部分得分×G+装修部分得分×S+设备部分得分×B

G：结构部分的评分修正系数；

S：装修部分的评分修正系数；

B：设备部分的评分修正系数。

（2）绿化树木

本次评估的绿化树木为常见绿化树木品种，在市场上易于搜集评估对象相同或相似的交易案例，具备采用市场法进行评估的操作条件，本次评估能够采用现行市价法。

采用现行市价法评估此方法是以相同或类似林木资产的

现行市价作为比较基础，估算被评估林木资产评估价值的方法。其计算公式为：

$$E_n = K \cdot K_b \cdot G \cdot M$$

E_n —林木资产评估值

K —林分质量调整系数

K_b —物价指数调整系数

G —参照物单位交易价格（元 / 株）

M —被评估林木资产的数量

该方法的应用前提是被评估森林资源资产所在地区有一个相对成熟、完善的市场，且可以获得与被评估森林资源资产具有可比性的类似森林资源资产的市场交易价格。

（3）土地使用权

参照《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，对土地使用权本次评估采用市场比较法、成本逼近法进行评估。

①市场比较法

市场比较法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估宗地与在较近时期内已经发生交易的类似宗地交易实例进行对照比较、并根据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素等差别，修正得出待估宗地评估价值。基本公式如下：

$$P = P_b \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：P—待估宗地价格；

P_B —比较实例价格；

A—待估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数；

B—待估宗地基准日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；

C—待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数；

D—待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数；

E—待估宗地年期修正指数/比较实例年期修正指数。

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。基本公式如下：

$$P = E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3 = P_E + R_3$$

式中：

P—土地价格

E_a —土地取得费

E_d —土地开发费

T—税费

R_1 —利息

R_2 —利润

R_3 —土地增值

P_E —土地成本价格

（四）收益法具体评估方法介绍

1、基本评估思路

根据本项目资产的特点，通过估算待估建筑物未来的净收益，选用适当的折现率将其折成现值后累加，以此估算待估房地产评估价值的方法，该类建筑物的评估值中包括了相应土地使用权的评估价值。

本次评估采用全剩余寿命模式来计算评估对象的价值，计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+r)^t} + \frac{E_n}{(1+r)^n}$$

其中：P—评估值；

R_t —未来第 t 个收益期的预期净现金流；

r—折现率；

E_n —建筑物残值；

n—收益年期。

2、房地产净收益确定

房地产净收益为年有效毛收入减去年运营总费用后的净额。

（1）年有效毛收入

年有效毛收入是指潜在毛收入减去空置损失加其他收入后的收入

年有效毛收入=年潜在毛租金收入-空置损失+其他收入

其中：

年潜在毛租金收入=市场客观月租金收入 $\times 12 \times$ 有效出租面积

市场客观月租金收入= Σn （可比实例交易价格 $\times$ 交易情况修正系数 $\times$ 交易日期修正系数 $\times$ 区位因素修正系数 $\times$ 实物状况修正系数 $\times$ 权益状况修正系数）/ n 。

（2）房地产年运营总费用

房地产出租运营总费用包括管理费、维修费、保险费和税费。

①管理费：

管理费是指对出租房屋进行必要的管理所需的费用。分为两部分：一是出租经营过程中消耗品价格的支出；另一方面是管理人员的工资支出。管理费的计算方法有两种：一是依据管理面积平均计算，这种方法一般用于居住类用途房地产；二是依据收益的一定比例计算，这种方法适用于商业、办公等用途的房地产项目，通常按照租金收入的 2%-5% 计算。根据估价对象的出租方式、管理模式等因素，结合地方惯例，本次估价按租金收入的 2% 计算。

②维修保养费：为保证指维持房地产正常使用，每年需要进行的维护修缮费用，通常按照房屋重置全价的 1.5%-2% 计算，

根据估价对象的实际情况，结合地方惯例，本次估价按房屋重置全价的 2% 计算。

③保险费：保险费是指房屋所有权人为了使所拥有的房屋避免意外损失而向保险公司支付的费用，按建筑物重置成本的 0.2% 计。

④城镇土地使用税：根据《云南省财政厅云南省地方税务局关于调整丽江市城镇土地使用税税额标准的批复》（云财税〔2015〕10 号）；《玉龙纳西族自治县人民政府关于确定玉龙县城镇土地使用税土地等级征收范围和定额税率的通知》（玉政发〔2015〕9 号），一级土地地段定额税率为 7 元/平方米，二级土地地段范围定额税率为 5 元/平方米，三级土地地段定额税率为 3.5 元/平方米，建制镇一级地段定额税率为 3 元/平方米，建制镇二级地段定额税率为 2 元/平方米。评估对象位于三级土地地段，适宜税率为 3.5 元/平方米。

⑤房产税：依据《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发〔1986〕90 号）规定，依照房产租金收入计算缴纳房产税的，税率为 12%；财政部国家税务总局关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43 号），房产出租的，计征房产税的租金收入不含增值税。本次评估按租金收入（不含增值税）的 12% 计算。

⑥增值税

依据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），本次评估增值税率为5%；

⑦税金附加

主要为城建税、教育费附加和地方教育附加，依据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》，纳税人所在地在县区的，税率为5%；《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》，教育费附加为3%，地方教育附加为2%。

⑧印花税：

依据《中华人民共和国印花税暂行条例》，房地产出租属于财产租赁类，印花税按租赁金额1‰贴花。

3、收益年限

收益期限根据房屋尚可使用年限及土地剩余使用年限孰短原则确定。

4、折现率

将房地产的净收益资本化的比率。本报告参考《玉龙纳西族自治县县城规划区城镇土地定级与基准地价更新报告》取商业服务房地产综合还原率7.65%为折现率。

5、到期后建筑物的残值计算

对土地使用权届满后，尚未达到经济使用年限的建筑物，鉴于不能排除土地续期进而建筑物继续发挥后续价值等可能

情形，故考虑建筑物残值，本次通过建筑物现值年金化并折现的方式求取土地使用权届满后建筑物的残值。

八、评估程序实施过程 and 情况

昆明博扬资产评估有限公司接受评估委托后，组成资产评估小组，制定评估计划，于 2024 年 10 月 8 日进入现场，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，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

（一）明确评估业务基本事项

与委托人就产权持有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资产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，对资产评估机构和资产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、收集评估资料、核查验证



1、评估人员按照资产评估相关准则的规定，根据评估业务具体情况，充分收集与评估业务相关的信息资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。

2、根据被评估单位提供资产评估明细表对各项资产进行清查、核实、验证。主要工作包括：

①房屋建筑构物的清查

对被评估单位申报的房屋建筑物及附属设施，评估人员根据申报明细表逐项勘察实物，核实建筑面积，查验被评估单位提供的权属证明资料，了解建筑结构、建筑质量、完工日期、平面形状、室内外装修、水暖电等配套设施的安装使用等情况。将所收集资料及工作记录作为评估计算重要依据。通过现场清查评估人员发现被评估房屋建筑物维护保养一般，基本能够满足经营需要。

②土地使用权的清查

对土地使用权的清查，评估人员核实了与土地使用权有关的权属证书、合同、缴款凭证等资料，对被评估中的四至及利用现状进行了调查。

③树木的清查

对树木的清查，评估人员根据委托方申报的资料，对树木的树种、数量、平均胸径、冠幅、树高和生长状况进行了核实。

3、评估人员开展市场调研、询价工作，收集各种市场价

格信息和相关政策规定。收集的评估资料包括直接从市场等渠道独立获取的资料和从委托人等相关当事方获取的资料等。

（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、产权持有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、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，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。

（八）整理装订评估工作底稿并归档。

九、评估假设

(一) 主要影响评估分析、判断和结论的评估假设和限制条件

1、基本假设

(1) 交易假设：假设评估对象已经处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象可能实现的交易价值的估计值。

(2) 公开市场假设：假设评估对象是在公开交易市场上进行交易。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的，也不存在特殊的交易方式。

(3) 资产使用状态假设：本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提，假设评估对象在经济耐用年限内可持续正常使用。

2、于评估基准日评估对象的一般假设

(1) 评估对象状态假设

①本次评估的资产以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的有效价格为依据。

②本次评估的资产购置、取得过程均符合国家有关法律法规规定，评估基准日产权持有人确实拥有完整产权。

③假设本次评估的资产权利干净，除实现本评估目的之外，无影响其价值的权利瑕疵、负债等任何权利限制。

(2) 评估对象所处外部环境状态假设：假设于评估基准日评估对象所处外部环境不变。

①所涉及国家宏观经济政策、地区的社会、政治、法律、经济等经营环境没有发生足以影响评估结论的重大变化。即整个国民经济持续稳定，健康发展的态势不变；国家现有政治、经济、法律及行业产业政策不做出重大调整；现行的信贷条件、外汇行情、市场状况以及所承受的税费基准情况无重大变化，利率、税率、汇率等不会发生重大变化。

②无其他不可抗力及不可预测因素对委评资产价值产生不利影响。

3、收集资料真实性的假设

本次评估假设委托人提供的全部文件资料和财务数据真实、客观、合法、准确、完整。本次评估收集的评估结论所依据信息资料是由委托人提供，本公司假定其为可信而只是按评估程序进行了独立审查，但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

4、企业管理稳定性假设

假设委评资产经营者是负责的，且管理层有能力担当其责任，在评估基准日后产权持有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。

5、法律纠纷假设

假设评估基准日后不发生对资产营运产生重大影响的诉讼、抵押、担保等事项。

6、针对假设

- (1) 委评资产保持在原所在地以原利用方式持续使用；
- (2) 委评资产经营方式、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；
- (3) 委评资产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。

(二) 评估假设和限制条件对评估结论的影响

本评估报告及评估结论仅在满足上述评估假设和限制条件的情况下成立，若本次评估中遵循的上述评估假设和限制条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会失效，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、评估结论

(一) 成本法评估结论

经过评估，评估对象于评估基准日 2024 年 8 月 31 日的市场价值为 4,432.50 万元（人民币大写：肆仟肆佰叁拾贰万伍仟元整）。（取整到百位）

资产评估结果汇总表

评估基准日：2024 年 8 月 31 日

金额：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值
----	------	------	-----	----

	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产				
非流动资产	1,565.95	4,432.50	2,866.55	183.06
固定资产	1,565.95	4,432.50	2,866.55	183.06
固定资产-房屋建筑物		1,354.20	1,354.20	
固定资产-构筑物及绿化		220.08	220.08	
固定资产-土地使用权		2,858.22	2,858.22	
资产总计	1,565.95	4,432.50	2,866.55	183.06
流动负债				
非流动负债				
负债合计				

评估增减值变动原因分析：评估对象取得时间较早，房地产市场变化导致评估增值。

（二）收益法评估结论

通过分析评估对象周边房地产租赁情况，对房地产租赁收入及费用进行预测，采用收益法，丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司拟非货币资产对外投资涉及的资产评估值为 4,198.19 万元（人民币大写：肆仟壹佰玖拾捌万壹仟玖佰元整）（取整到百位）。增值额 2,632.24 万元，增值率 168.09%。

（三）最终评估结论

成本法评估结论 4,432.50 万元，收益法评估结论 4,198.19 万元，成本法比收益法高 234.31 万元。两种方法评估结论较为接近。通过分析，成本是将评估对象各构成要素分别采用适宜的方法进行测算，最终汇总得出评估对象的评估值的方法，优点是各个构成要素的价值得到很好的显化；收益法是将所有资产的贡献以其可出租房地产为载体，以未来各期房地产出租净收益折现并加和的方法体现房地产价值的方法，缺点是相同效用下的追加投入可能从市场反应角度未必能被接收。加上目前

商业房地产市场普遍存在租售比失衡的现象，使得收益法往往难以准确揭示评估对象价值。故采用成本法为本次评估对象的最终评估结论。即：

本次丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司拟非货币资产对外投资涉及的土地使用权、房屋建构筑物及绿化树木于评估基准日 2024 年 8 月 31 日的市场价值为 4,432.50 万元（人民币大写：肆仟肆佰叁拾贰万伍仟元整）（取整至百元位）。

该价格为含增值税销项税价格，其余交易税费由交易各方按照税法规定各自履行纳税义务。

本评估价值系对评估基准日丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司拟以非货币资产对外投资涉及其持有的白水山庄土地使用权、地上房屋建构筑物及绿化价值的反映。评估结论系根据评估报告书所述原则、依据、前提、方法、程序得出，评估结论只有在评估报告书所述原则、依据、前提存在的条件下，以及委托人所提供的所有原始资料都是真实与合法的条件下成立。

十一、特别事项说明：

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结果的前提下，评估人员揭示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解决，会对最终资产评估值造成重大影响，或对报告使用者造成重大误解的事项。

以下特别事项提请报告使用者予以关注：

（一）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1、《资产评估对象法律权属指导意见》中指出，委托人和其他相关当事人委托资产评估业务，应当依法提供资产评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。本次评估中，资产评估师执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。评估人员进行了必要的、独立的核实工作，委托人和产权持有人应对其提供数据的真实性、合法性、完整性负责。

2、截止评估基准日丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司申报评估的部分房屋建筑物，未办理产权证明，构筑物及绿化未提供权属证明文件，建筑物建筑面积、构筑物和绿化树木数量由丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司根据丽江市数字测绘技术有限公司出具的测绘数据进行申报，丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司出具了《产权承诺函》，承诺申报评估的资产均为其所有，无抵押担保、无出租及查封情况。由权属引起的任何纠纷由其自行承担。

房屋建筑物资产建筑面积评估人员采用现场粗略测量与比对平面图行核查验证，若经济行为实现时或未来房屋办理产权证时证载面积与申报建筑面积不一致时，应以房屋产权证证载面积为准，由此对产权持有单位评估价值造成的影响，由产权持有单位承担，本评估机构不承担连带责任。

委托方未提供关于绿化树木的林业调查报告，本次评估以

委托方提供的测绘资料为依据，由此对评估价值造成的影响，由产权持有单位承担，本评估机构不承担连带责任。

3、对存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托人委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，本公司及评估人员不承担相关责任。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

截止评估基准日，尚未发现对评估结果产生重大影响的未决事项和法律纠纷等事项。

（三）重大期后事项

1、评估基准日后、评估报告有效期内，资产数量或质量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。若资产价值类型或价格标准发生变化并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

2、评估基准日期后发生重大事项，不得直接使用本评估报告。

上述事项不包括即经济行为实现后，被投资方根据经营需要对评估对象实施的拆除重建及改扩建。

（四）评估程序受限的有关情况、资产评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况：

委托方未提供关于绿化树木的林业调查报告，本次评估以委托方提供的测绘资料为依据，由此对评估价值造成的影响，由产权持有单位承担，本评估机构不承担连带责任。

（五）本次涉及的土地使用权、房屋建构筑物、绿化树木评估结论为含增值税销项税价格，税率采用简易计税税率 5%。其余交易税费由交易各方按照税法规定各自履行纳税义务。

（六）本次评估涉及的部分房屋及土地由丽江样样红旅游服务有限公司作为临时办公和停车场使用，未签订租赁协议，本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告须经丽江市人民政府国有资产监督管理委员会备案或核准后方可使用，且只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

本评估结论仅供委托人为评估目的的使用和送交资产评估主管机关审查使用。委托人应按本评估报告载明的评估目的使用，任何不正确或不恰当地使用本评估报告所造成的不便或损失，将由评估报告使用者自行承担责任。下列行为，但不仅限于此，均被认为是没有正确地使用本评估报告：

1、将本评估报告用于其他目的经济行为；

2、除国家法律、法规规定外，未征得出具评估报告的评估机构书面同意将本评估报告或其中部分内容公开发布、用于任何报价或其他文件中。

（三）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。

（四）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。

（五）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为对评估对象可实现价格的保证。

（六）评估报告的使用有效期。

本评估报告的有效使用期限为壹年，即从 2024 年 8 月 31 日至 2025 年 8 月 30 日。超过一年，需重新进行资产评估。

（七）其他事项说明

1、本评估报告含有若干附件，附件构成报告之重要组成部分，与本评估报告正文配套使用方有效。

2、如发现本评估报告内的文字或数字因校印或其它原因出现误差，请委托人通知本公司更正，否则误差部分及受影响部分无效。

3、无论在任何情况下，甚至在事先被告知此类现象可能存在的状况下，本公司对提供的与本评估报告相关的服务（无论其形式是合同设定的、随意的或其他形式的）所承担的最大责任，将限制在丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司就引起该责任的本公司的相关服务而支付的费用。本公司将不承担所有后续的、特殊的、偶然的或惩罚性的损失、破坏或费用，除非

该项损失、破坏或费用最后被裁定是由本公司评估人员的疏忽或故意失职所导致。

4、本公司或其任何签署本评估报告的有关人员将不能被要求对本评估报告提供进一步的咨询、证明或因其他法律诉讼出现在法庭上。除非在此之前丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司与本公司已达成有关的协议。

十三、评估报告日

资产评估报告日：二〇二四年十二月九日。

昆明博扬资产评估有限公司

资产评估师：孙蕾

中国·昆明

资产评估师：程洁

二〇二四年十二月九日



资产评估报告书附件

附件一评估明细表；

附件二有关经济行为文件；

附件三相关权属资料；

附件四委托人营业执照复印件；

附件五产权承诺函；

附件六委托人承诺函；

附件七签字资产评估师承诺函；

附件八评估机构及评估师资质、资格证明文件；

- 1、昆明博扬资产评估有限公司营业执照复印件；
- 2、昆明博扬资产评估有限公司评估资格证书复印件；
- 3、资产评估师资格证书复印件；

附件九资产评估委托合同复印件。