

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
云南世博旅游文化投资有限公司股权事宜所涉及的
云南世博旅游文化投资有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告**

中威正信评报字（2021）第 2017 号

共一册 第一册

**中威正信（北京）资产评估有限公司
2021 年 3 月 9 日**

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： 5311020007531001202100025

资产评估报告名称： 云南旅游股份有限公司拟转让云南世博旅游文化投资有限公司股权事宜所涉及的云南世博旅游文化投资有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

资产评估报告文号： 中威正信评报字(2021)第2017号

资产评估机构名称： 中威正信(北京)资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 夏阳(资产评估师) 刘林(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。

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	5
一、委托人、被评估单位和委托人以外的其他报告使用人	5
二、评估目的	8
三、评估对象及范围	8
四、价值类型	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程和情况	20
九、评估假设	21
十、评估结论	23
十一、特别事项说明	23
十二、评估报告使用限制说明	25
十三、评估报告日	26

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 云南世博旅游文化投资有限公司股权事宜 所涉及的云南世博旅游文化投资有限公司 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（2021）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，按照必要的评估程序，对云南世博旅游文化投资有限公司股东全部权益在 2020 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。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：云南世博旅游文化投资有限公司。

三、经济行为：根据《云南旅游股份有限公司 2021 年第 1 期总经理办公会议纪要》，云南旅游股份有限公司拟转让云南世博旅游文化投资有限公司 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文化投资有限公司股东全部权益提供市场价值参考。

五、评估对象：云南世博旅游文化投资有限公司股东全部权益。

六、评估范围：云南世博旅游文化投资有限公司截至 2020 年 12 月 31 日全部资产及负债。资产总额 8,705.98 万元，总负债 4,790.32 万元，净资产 3,915.66 万元。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。

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：2020 年 12 月 31 日。

九、评估方法：资产基础法。

十、评估结论：基于被评估单位企业管理层的经营规划，持续经营、资产按现状持续使用等前提下，云南世博旅游文化投资有限公司股东全部权益在基准日时点的价值

36,416.67 万元。

资产评估结果分类汇总如下表

云南世博旅游文化投资有限公司资产评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 12 月 31 日

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	1,217.69	1,217.69	0.00	0.00
2	非流动资产	7,488.29	39,989.30	32,501.01	434.02
3	其中：固定资产	1,306.56	1,335.43	28.87	2.21
4	在建工程	4,412.14	4,417.50	5.36	0.12
5	无形资产	1,769.59	34,236.37	32,466.78	1,834.71
6	资产总计	8,705.98	41,206.99	32,501.01	373.32
7	流动负债	4,790.32	4,790.32	0.00	0.00
8	非流动负债				
9	负债合计	4,790.32	4,790.32	0.00	0.00
10	净资产（所有者权益）	3,915.66	36,416.67	32,501.01	830.03

十一、特别事项说明：

（一）本次评估范围内云南旅游股份有限公司用于增资的全部不动产尚未办理不动产变更登记，根据委托人提供的《房屋所有权证》《国有土地使用权证》，上述资产证载房屋所有权人和国有土地使用权人为云南旅游股份有限公司，证载房屋信息如下：

建筑物名称	证载房屋所有权人	房屋所有权证号	房屋建筑面积（m ² ）	规划用途
主入口大门票房	云南旅游股份有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201103126 号	1,080.00	票房
大温室		昆房权证（昆明市）字第 201103492 号	3,600.00	非住宅
1 号服务单元		昆房权证（昆明市）字第 201103129 号	1,242.00	非住宅
合计			5,922.00	

对应土地信息如下：

宗地名称	证载土地使用权人	国有土地使用权证号	土地面积（m ² ）	使用权类型	宗地用途
大门及票房用地	云南旅游股份有限公司	昆国用（2011）第 00943 号	2,356.00	出让	综合用地
大温室、世纪广场及花园大道用地		昆国用（2011）第 00930 号	51,016.16	出让	综合用地
1#服务单元（荷厅）用地		昆国用（2011）第 00933 号	901.10	出让	综合用地
合计			54,273.26		

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；

（二）在对委估房屋建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建筑物内部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。

（三）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；

（四）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；

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 2020 年 12 月 31 日 2021 年 12 月 30 日使用有效。

十三、评估报告日：本评估项目的报告日为 2021 年 3 月 9 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 云南世博旅游文化投资有限公司股权事宜 所涉及的云南世博旅游文化投资有限公司 股东全部权益价值项目 资产评估报告

中威正信评报字（2021）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，按照必要的评估程序，对云南世博旅游文化投资有限公司股东全部权益在 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、被评估单位和委托人以外的其他报告使用人

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旅游文化投资有限公司。

（一）委托人

1、基本概况

公司名称：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：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

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：云南世博旅游文化投资有限公司

统一社会信用代码：91530103309503124J

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10号312、313、314、315室

法定代表人：孙鹏

注册资本：1,000万人民币

成立日期：2014年6月03日

运营期限：2014年6月03日至2024年6月02日

经营范围：旅游文化产业的资源开发；旅游文化项目策划、规划、建设、管理；项目投资及对所投资项目进行管理；旅游文化体育地产开发及物业租赁；承办会议及商品展览展示活动；组织文化艺术交流活动（演出除外）；旅游文化广告制作、代理、发布；旅游文化休闲活动组织；文化体育用品、设备的生产与销售；旅游产品的研发。

2、历史沿革

2014年6月03日云南世博旅游文化投资有限公司设立，公司注册资本1000万元，公司股东为云南世博旅游控股集团有限公司；

2016年10月18日被评估单位股东云南世博旅游控股集团有限公司将其持有的股权转让给云南旅游股份有限公司，云南旅游股份有限公司变更为公司股东，持股比例100%，公司注册资本1000万元；

2020年12月31日，云南旅游股份有限公司以部分资产对云南世博旅游文化投资有限公司进行增资，增资后除资本公积增加，注册资本持股比例等未变更。

截止评估基准日股权未发生变动。具体如下：

单位：万元

股东名称或姓名	认缴出资额	出资方式	持股比例	出资时间	已缴注册资本
云南旅游股份有限公司	1000	货币	100%	2016年9月10日前	1000
合计	1000		100%		1000

3、生产经营情况

云南世博旅游文化投资有限公司2014年6月03日成立，公司成立主要实施世博园艺术广场升级改造工程项目，2018年因世博园总规调整，被评估单位为避免重复施工

并满足世博园总规要求，暂缓实施原项目规划设计工程内容，对工程基坑支护和边坡治理等进行维护，截止现场勘查日，被评估单位主要维护在建基坑工程。

4、近年资产、财务状况

云南世博旅游文化投资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。

云南世博旅游文化投资有限公司为增值税一般纳税人。

云南世博旅游文化投资有限公司基准日及前三年经审计后的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

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
资产总额	3867.61	4032.18	4330.72	8705.98
负债总额	2186.98	2343.86	2591.91	4790.32
净资产	1680.63	1688.32	1738.81	3915.66

金额单位：人民币万元

项目	2017年度	2018年度	2019年度	2020年1-12月
营业总收入	-	109.35	300.74	302.24
营业总成本	73.57	102.03	250.04	299.62
利润总额	-73.57	7.69	50.70	2.62
净利润	-73.57	7.69	50.49	2.83

2017 年度的报表经信永中和会计事务所（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/2018KMA30370 号）。

2018 年度的报表经信永中和会计事务所（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/2019KMA30110 号）。

2019 年度的报表经信永中和会计事务所（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/2020KMA30588 号）。

2020 年度的报表经信永中和会计事务所（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/2021KMAA50016 号）。

5、对外投资情况

无。

6、税收优惠政策

无。

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人为被评估单位股东，云南世博旅游文化投资有限公司为评估标的公司。

（四）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 2021 年第 1 期总经理办公会议纪要》，云南旅游股份有限公司拟转让云南世博旅游文化投资有限公司 100%的股权。

本次评估目的是为云南旅游股份有限公司拟转让云南世博旅游文化投资有限公司股权事宜涉及云南世博旅游文化投资有限公司股东全部权益提供价值参考。

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文化投资有限公司股东全部权益。

本次评估范围为云南世博旅游文化投资有限公司截至 2020 年 12 月 31 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，是在经信永中和会计事务所（特殊普通合伙）昆明分所在对云南世博旅游文化投资有限公司评估基准日模拟资产负债表进行审计的基础上进行的。经信永中和会计事务所（特殊普通合伙）昆明分所出具了《审计报告》（报告号：XYZH/2021KMAA50016 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

云南世博旅游文化投资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（单体报表口径）为：资产总额 8,705.98 万元，总负债 4,790.32 万元，净资产 3,915.66 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	1,217.69
2	非流动资产	7,488.29
3	其中：固定资产	1,306.56

4	在建工程	4,412.14
5	无形资产	1,769.59
6	资产总计	8,705.98
7	流动负债	4,790.32
8	非流动负债	
9	负债合计	4,790.32
10	净资产（所有者权益）	3,915.66

（三）主要资产概况

云南世博旅游文化投资有限公司主要资产为固定资产-房屋建筑物、在建工程、无形资产-土地使用权。

固定资产-房屋建筑物主要为主入口大门票房、大温室、1号服务单元共计3项，框架结构，为单层和多层建筑。建成于1999年1月，截止现场勘查日，纳入评估范围内的各项房屋建筑物资产正常，维护保养一般，均可正常使用。该房屋建筑物以及对应的土地是云南旅游股份有限公司对云南世博旅游文化投资有限公司增资的资产，暂未办理不动产过户手续，证载房屋所有权人和土地使用权人均为云南旅游股份有限公司。

在建工程主要为云南世博旅游文化投资有限公司昆明故事昆明世博园艺术广场升级改造项目，工程开工日期约在2016年12月，截止评估基准日，基本完成场地平整和边坡支护，取得规划条件、环评批复、水保批复、节能批复、排水意见等。2018年因世博园总规调整，原项目规划设计工程内容暂缓，与规划调整无关的基坑支护和边坡治理在继续实施。

无形资产-土地使用权主要为位于昆明市盘龙区青云街道办事处云山社区世博园区内的6宗土地，宗地面积共计207,115.66 m²，性质为出让，用途为综合用地。“昆明市世博园票房及正大门”“花园大道、世纪广场及大温室”“1#服务单元（荷厅）”3宗土地使用权是云南旅游股份有限公司对云南世博旅游文化投资有限公司增资的资产，纳入评估范围的房屋建筑物位于这三宗土地上。

（四）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

本次账面记录的无形资产主要为无形资产-土地使用权，账面价值为1,769.59万元，主要为6宗土地使用权，主要概况如下：

序号	土地权证编号	土地坐落	土地用途	使用权类型	证载土地面积(m ²)	终止日期
1	昆国用(2011)第00943号	昆明市世博园票房及正大门	综合用地	出让	2,356.00	2051年4月
2	昆国用(2011)第00930号	花园大道、世纪广场及大温室	综合	出让	51,016.16	2051年8月

			用地			
3	昆国用(2011)第00933号	1#服务单元(荷厅)	综合用地	出让	901.10	2051年8月
4	盘国用(2015)第00060号	世博康体游乐中心	综合用地	出让	24,406.40	2052年9月28日
5	盘国用(2015)第00059号	艺术广场景区	综合用地	出让	84,025.80	2052年9月28日
6	盘国用(2015)第00061号	国际馆景区	综合用地	出让	44,410.20	2052年9月28日
	合计				207,115.66	

(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

本次评估账面价值系经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所出具的云南世博旅游文化投资有限公司审计报告(报告号:报告号:XYZH/2021KMAA50016号)基础上进行的。

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2020年12月31日,为会计报表编制日。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)评估基准日是委托人根据本次经济行为及评估目的确定的;

(三)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2021年第1期总经理办公会议纪要》。

(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、《中华人民共和国会计法》(中华人民共和国主席令第24号);

- 5、《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议）；
- 6、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）；
- 7、《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）；
- 8、《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）；
- 9、《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）；
- 10、《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）；
- 11、《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）；
- 12、《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）；
- 13、《企业会计准则-基本准则》（财政部令第33号，2006年颁布（新准则））；
- 14、《企业财务通则》（财政部令第41号）；
- 15、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号）；
- 16、《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部令第32号）；
- 17、《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）；
- 18、《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令第448号，2005年8月20日）；
- 19、《国务院关于统一内外资企业和个人城市维护建设税和教育费附加制度的通知》（国发〔2010〕35号）；
- 20、《云南省省属企业国有资产评估项目备案工作指引》（云国资产权〔2018〕149号）；
- 21、《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）；
- 22、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发〔1985〕19号）；
- 23、《营业税改征增值税试点实施办法》（2016年3月24日）；

24、《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）；

25、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令 第 32 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）；

26、《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 32 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）；

27、《基本建设项目建设成本管理规定》（财政部财建[2016]504 号）；

28、《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，根据 2015 年 4 月 24 日《全国人大常委会关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》修订）；

29、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第 256 号，根据 2014 年 7 月 29 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；

30、《云南省土地管理条例》（云南省第九届人民代表大会常务委员会第十一次会议于 1999 年 9 月 24 日审议通过）；

31、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15 号）；

32、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28 号）；

33、《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发〔2006〕31 号）；

34、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3 号）；

35、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——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- (7) 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39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——利用专家工作及报告》（中评协〔2017〕35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）。
- (3) 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》。

（四）权属依据

- 1、《资产权属承诺》；
- 2、云南世博旅游文化投资有限公司提供的借款合同复印件、《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》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、云南世博旅游文化投资有限公司提供的相关财务核算、历史财务统计资料及合同等资料；
- 2、《云南省自然资源厅关于公布实施全省征收农用地片综合地价的通知》（云自然资〔2020〕173号）；
- 3、云南省住房和城乡建设厅关于发布实施云南省2013版建设工程造价计价依据的通知（云建标〔2013〕918号）；
- 4、云南省住房和城乡建设厅关于印发《关于建筑业营业税改征增值税后云南省建设工程造价计价依据的实施意见》的通知（云建标〔2016〕207号）；
- 5、《云南省建设工程材料及设备价格信息》（2020年12月云南省建设厅物价局、统计局）；

- 6、《云南住房和城乡建设厅关于重新调整云南省建设工程造价计价依据中定额人工费的通知》（云建标[2018]47号）；
- 7、《云南住房和城乡建设厅关于重新调整云南省建设工程造价计价依据中税金综合税率的通知》（云建科函[2019]62号）；
- 8、《机电产品报价手册》（2020）；
- 9、《资产评估常用方法与参数手册》（2011，机械工业出版社）；
- 10、中国人民银行贷款市场报价利率（LPR）（2020年12月20日）；
- 11、评估人员现场勘察、核实及市场调查资料；
- 12、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；
- 13、其他相关的价格资料。

（六）其他参考

- 1、《房地产估价规范》（GB-T50291-2015）；
- 2、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 3、《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10号）；
- 4、《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670号）；
- 5、《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；
- 6、关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知（财建[2016]504号）；
- 7、企业撰写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》；
- 8、企业提供的《资产评估申报明细表》；
- 9、经信永中和会计事务所（特殊普通合伙）昆明分所出具的《审计报告》（报告号：XYZH/2021KMAA50016号）。
- 10、昆明名杰信房地产土地评估咨询有限公司出具的《土地估价报告》（报告号：名杰信地评报2018（估）字第0105201号-0105208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文化投资有限公司企业本身、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文化投资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，因此云南世博旅游文化投资有限公司不具备采用市场法进行评估的条件。

云南世博旅游文化投资有限公司公司成立主要实施世博园艺术广场升级改造工程项目，2018年因世博园总规调整后尚未确定，被评估单位暂缓实施原项目规划设计工程内容，被评估单位未来项目投资、投资成果何时实现暂时无法确认，收益、成本发生的时间和数额不能明确，不宜用收益法。

综上所述，根据云南世博旅游文化投资有限公司的实际情况，本次评估采用资产基础法进行评估。

※ 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

货币资金为现金、银行存款。

对于现金，在核对账账、账表一致的基础上，对企业的现金进行了核查，确认账实相符后，以评估基准日核实后的数额确定评估值。

银行存款评估中，评估人员在对企业银行存款账账、账表核对一致的基础上，评估人员审核了企业提供的银行对账单和银行存款余额调节表，通过查阅银行询证函，对银行未达账项发生的原因、经济内容等进行分析核实，确认无影响净资产的重大因素后，以评估基准日经审定并核实后的数额确定评估值。

2、应收款项类（包括预付账款、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；最后，对应收款项进行了账龄分析；

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、其他非流动资产

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，审核了账、资料及纳税申报材料等相关资料，在审查核实的基础上，以清查核实后的账面值确定评估值。

（二）非流动资产

本次评估的非流动资产为固定资产、在建工程、无形资产。

1、固定资产——房屋建筑物的评估

根据此次评估目的及评估对象的具体情况，本次纳入评估的房屋建构物无相同或类似的活跃成交市场，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，成本法评估的建筑物价值为其本身价值，不包含土地使用权价值。本次的评估价值为不含增值税价。

评估值（不含税）=重置成本（不含税）×成新率

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

（1）重置成本的确定：

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。

前期费用及其他费用：前期费用包括前期勘察、设计、招投标代理、可研、环评等费用及管理费。

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，并根据评估基准日的贷款利率估算资金成本。

（2）成新率的确定

采用综合成新率，即：采用加权平均法确定。具体公式如下：

综合成新率=（年限法成新率×0.4+打分法成新率×0.6）÷总权数

1) 打分法成新率

对于普通房屋，根据对房屋的实地勘察、询问房屋的历史情况，借助于《房屋完损等级评定标准》按分部打分确定建筑物的成新率；具体公式如下：

打分法成新率=结构部分各分部得分×G+装修部分得分×S+建筑设备部分得分×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；

2) 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、土地使用权剩余年限等情况，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

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合纳入评估范围的设备特点和收集资料情况，主要采用成本法进行评估。

成本法计算表达式为：评估值 = 重置成本（不含税）×成新率。

（1）重置成本的确定

对于本次评估范围内，能够采集到设备购置现行价格的设备，采用直接市场询价、查阅 2020 年机电产品价格信息的售价、市场价格等，确定设备的购置单价。且供货商负责运送，设备达到可使用状态无需其他费用，故以购置价作为重置成本。

（2）成新率的确定

成新率是反映设备新旧程度的指标，本次纳入评估范围的设备为电子设备。电子设备使用年限法确定 C：

使用年限法即根据设备预计经济使用年限减已使用年限与其经济使用年限的比率确定 C，公式如下：

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

式中：Y —— 预计经济使用年限

S —— 实际已使用年限

3、在建工程

根据此次评估目的，评估方法选用成本法。

为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合本次在建工程特点，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，通过将实际支付工程款项中的不合理费用剔除，得出在建工程评估值。

4、无形资产-土地使用权

根据委托人提供的相关资料及评估人员现场勘查、调查、收集的有关资料：

（1）对于证号为昆国用（2011）第 00930 号、昆国用（2011）第 00933 号、昆国用（2011）第 00943 号三宗土地使用权，土地用途为综合用地，委估宗地控规尚未确定，尚不明确新规下宗地面积、宗地用途及需补缴的土地出让金，同时所处范围内近期无法取得同类型可比较分析的案例，不宜采用市场比较法来评估；委估宗地已投资完成并投入使用，不宜采用剩余法进行评估。委估宗地所处城镇范围内，根据相关文件可确定土

地取得费，综上分析后，采用成本逼近法进行评估。

(2) 对于证号为盘国用(2015)第00059号、盘国用(2015)第00060号、盘国用(2015)第00061号三宗土地使用权，根据企业提供的《昆明市规划局国有建设用地使用权规划条件》文号：昆规条件(2016)0003号、昆规条件(2016)0004号、昆规条件(2016)0002号和委托昆明名杰信房地产土地评估咨询有限公司咨询申请土地使用权分割及用途变更，建议补缴土地价款的相关资料，虽然上述规划条件现已做调整，但可知上述三宗土地使用权变更上述规划条件下预计补缴的土地出让金，根据估算土地出让金计算原理可知：

现状宗地使用权价值 = 新规划下土地使用权价值 - 补缴的土地出让金。

同时，此规划条件下的商业用地周边区域市场有一定数量的土地成交，综上分析后，采用市场比较法对此规划的土地使用权进行评估后，再扣除建议补缴的土地价款。

(1) 成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值来确定土地价格的评估方法。其基本计算公式为：

土地单价 = (土地取得费及税费 + 土地开发费 + 利润 + 土地增值) × (1 + 其他因素修正系数) × 土地使用年限修正系数

评估值 = 土地单价 × 土地面积

(2) 市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似土地使用权进行比较，并对类似土地使用权的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。其计算公式为：

交易案例比准单价 = 比较案例成交价 × 交易期日修正系数 × 交易状况修正系数 × 区域状况修正系数 × 个别状况修正系数 × 权益状况修正系数

评估值 = 评估单价 × 土地面积

并衍生为：待估对象现状评估值 = 待估对象评估值 - 补缴地价款

(三) 流动负债

1、短期借款

短期借款主要为与股东云南旅游股份有限公司内部借款，评估人员收集了借款合同及协议、审核了相关账务处理，以核实后的账面值确认评估值。

2、应付账款、其他应付款的评估

应付账款、其他应付款，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，各项债务根据评估目的实现后被评估单位需实际承担的债务确定评估值。

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，审核了账、资料及职工工资及福利政策等相关资料，经核实，均为评估基准日需实际承担的债务，评估以核实后的数额确定评估值。

4、应交税费

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，审核了账、资料及纳税申报材料等相关资料，经核实，均为评估基准日需实际承担的债务，评估以核实后的数额确定评估值。

5、应付利息

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，查阅借款合同，对应付利息的计提及将来的支付进行了审核，经核实，待估应付利息以评估基准日核实后的数额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

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

2021年1月10日，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2021年1月10日至2021年1月15日。主要工作如下：

1、听取被评估单位相关人员介绍委估资产的历史及现状，了解资产状态、使用情况及管理、投资等情况和经营计划等。

2、对委托人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，对发现的问题协同相关当事方做出调整。

3、根据资产清查评估申报明细表，核查资产的数量、核实标定位置、结构形式、状况、维护等，填写“现场调查表”。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件及合同。

5、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

2021年1月15日至1月22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2021年1月22日至2021年3月9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,确属云南世博旅游文化投资有限公司所有。

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、委估资产按现状、依法合规持续使用或继续建设;顺利完成变更登记并取得相应登记证明。

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、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。

7、被评估单位基准日已完成“置入资产”的增资。

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

基于被评估单位企业管理层的经营规划,持续经营、资产按现状持续使用等前提下,云南世博旅游文化投资有限公司股东全部权益在基准日时点的价值评估结果如下:

委估资产账面价值为 8,705.98 万元,评估值 41,206.99 万元,评估增值 32,501.01 万元,增值率 373.32%;

委估负债账面值为 4,790.32 万元,评估值 4,790.32 万元,评估无增减值变化。

净资产账面值为 3,915.66 万元,评估值 36,416.67 万元,评估增值 32,501.01 万元,增值率 830.03%。

资产评估结果分类汇总如下表

云南世博旅游文化投资有限公司资产评估结果汇总表

评估基准日: 2020 年 12 月 31 日

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	1,217.69	1,217.69	0.00	0.00
2	非流动资产	7,488.29	39,989.30	32,501.01	434.02
3	其中: 固定资产	1,306.56	1,335.43	28.87	2.21
4	在建工程	4,412.14	4,417.50	5.36	0.12
5	无形资产	1,769.59	34,236.37	32,466.78	1,834.71
6	资产总计	8,705.98	41,206.99	32,501.01	373.32
7	流动负债	4,790.32	4,790.32	0.00	0.00
8	非流动负债				
9	负债合计	4,790.32	4,790.32	0.00	0.00
10	净资产(所有者权益)	3,915.66	36,416.67	32,501.01	830.03

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) 本次评估范围内云南旅游股份有限公司用于增资的全部不动产尚未办理不动产变更登记, 根据委托人提供的《房屋所有权证》《国有土地使用权证》, 上述产权证载房屋所有权人和国有土地使用权人为云南旅游股份有限公司, 证载房屋信息如下:

建筑物名称	证载房屋所有权人	房屋所有权证号	房屋建筑面积 (m ²)	规划用途
主入口大门票房	云南旅游股份有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201103126 号	1,080.00	票房
大温室		昆房权证(昆明市)字第 201103492 号	3,600.00	非住宅
1号服务单元		昆房权证(昆明市)字第 201103129 号	1,242.00	非住宅
合计			5,922.00	

对应土地信息如下:

宗地名称	证载土地使用权人	国有土地使用权证号	土地面积 (m ²)	使用权类型	宗地用途
大门及票房用地	云南旅游股份有限公司	昆国用(2011)第 00943 号	2,356.00	出让	综合用地
大温室、世纪广场及花园大道用地		昆国用(2011)第 00930 号	51,016.16	出让	综合用地
1#服务单元(荷厅)用地		昆国用(2011)第 00933 号	901.10	出让	综合用地
合计			54,273.26		

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;

(四) 在对委估房屋建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建筑物内部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。

(五) 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;

(六) 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;

（七）借款事项

短期借款被评估单位向云南旅游股份有限公司借款共计 3450 万元，具体借款情况如下：

序号	债权人	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	2017年6月14日	2021年12月31日	8.00	人民币	3,500,000.00
2		2017年9月6日	2021年12月31日	8.00	人民币	2,500,000.00
3		2017年9月28日	2021年12月31日	8.00	人民币	3,000,000.00
4		2017年11月7日	2021年12月31日	8.00	人民币	1,400,000.00
5		2017年12月7日	2021年12月31日	8.00	人民币	500,000.00
6		2017年12月13日	2021年12月31日	8.00	人民币	9,100,000.00
7		2019年9月24日	2021年12月31日	5.00	人民币	1,000,000.00
8		2020年1月19日	2021年12月31日	5.00	人民币	5,000,000.00
9		2020年9月2日	2021年9月2日	5.00	人民币	5,000,000.00
10		2020年12月30日	2021年12月30日	5.00	人民币	3,500,000.00
合计						34,500,000.00

（八）重大期后事项

截止评估报告日，被评估单位无重大期后事项。

（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对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。

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 2020 年 12 月 31 日 2021 年 12 月 30 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 2021 年 3 月 9 日。

(此页无正文)

资产评估师:

夏阳



资产评估师:

刘林



中威正信(北京)资产评估有限公司

2021年3月9日

