

目 录

第一部份关于评估说明使用范围的声明	1
第二部份企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部份 资产评估说明	3
§1 评估对象与评估范围的说明	3
§2 资产核实情况总体说明	5
§3 资产基础法评估技术说明	7
流动资产评估技术说明	8
无形资产—土地使用权评估技术说明	11
负债评估技术说明	25
§4 评估结论及其分析	27

第一部份关于评估说明使用范围的声明

本评估说明是专为说明本次评估过程、评估方法等事项而作，仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，说明材料的全部或部份内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

中威正信（北京）资产评估有限公司
云南分公司
2015年11月2日

第二部份企业关于进行资产评估有关事项的说明

根据国家资产评估的有关规定,该部份内容由资产评估委托方和被评估单位撰写,见后附件。

第三部份 资产评估说明

§ 1 评估对象与评估范围的说明

一、评估对象与评估范围内容

（一）委托评估的评估对象与评估范围

本次评估对象是世博旅游文化公司截至 2015 年 9 月 30 日的股东全部权益价值。

本次评估范围为经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审定的评估基准日的资产和负债：资产总额 1,902.61 万元，总负债 1.94 万元，净资产 1,900.67 万元。

本次评估，是在天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）在对世博旅游文化公司评估基准日会计报表已进行审计的基础上进行的。天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具了无保留意见的审计报告，详细信息请阅读审计报告及附注。

（二）委托评估的资产类型及账面金额

1、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为：资产总额 1,902.61 万元，总负债 1.94 万元，净资产 1,900.67 万元。

具体如下：

（1）流动资产（包括货币资金、预付账款、其他应收款）账面价值共计 856.11 万元；

（2）非流动资产（无形资产）：账面价值 1,046.50 万元；

（3）流动负债（包括应交税费和其他应付款）：账面价值 1.94 万元。

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）委托评估的资产权属状况

评估人员对纳入评估范围的资产的产权情况进行关注。被评估单位承诺，截至评估基准日，上述纳入评估范围的资产和相关负债权属状况清晰。

二、实物资产的分布情况及特点

（一）实物资产的类型、数量、分布情况和存放地点。

此次委托评估的资产中实物资产为货币资金。具体分布如下表：

表 1

序号	实物资产类型	所处位置
1	货币资金	云南世博旅游文化投资有限公司开户行

(二) 实物资产的技术特点、实际使用情况、大修理及改扩建情况等。

无。

三、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况。

(一) 企业申报的账面记录的无形资产情况

云南世博旅游文化投资有限公司申报的无形资产为土地使用权，共 3 宗，账面价值为 10,465,011.85 元，详情见下表：

表 2

序号	土地权证编号	土地坐落	证载土地用途	设定土地用途	剩余使用年限	土地面积 (m ²)	取得方式	开发程度
1	盘国用(2015)第 00061 号	盘龙区青云街道办事处	综合用地	商业	37	44,410.20	出让	六通一平
2	盘国用(2015)第 00060 号	盘龙区青云街道办事处	综合用也	商业	37	24,406.40	出让	六通一平
3	盘国用(2015)第 00059 号	盘龙区青云街道办事处	综合用也	商业	37	84,025.80	出让	六通一平

(二) 企业无账面记录的其他无形资产。

企业未申报无账面记录的无形资产

四、企业申报的表外资产的类型、数量。

无。

§ 2 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

本次资产清查核实工作，根据被评估单位申报的资产类别，评估机构组织了专业技术人员，于2015年10月对云南世博旅游文化投资有限公司各类资产和负债进行资产清查核实工作，资产核实情况说明如下：

(一) 资产清查核实的过程

1、准备阶段

(1) 指导被评估单位做好资产清查核实的基础工作，明确委估资产清单和相关表格的填写要求；

(2) 审核填报的委估资产清单及相关资料；

(3) 制定清查核实计划。

2、现场工作阶段

(1) 向被评估单位有关人员了解资产管理情况和实物资产技术状况；

(2) 现场勘察，对委估资产逐项进行清查核实；

(3) 与委托方和被评估单位就清查核实中发现的情况进行交流。

(二) 资产清查核实的方法

1、对于货币资金（银行存款）的清查

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。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，本次评估无清查调整事项。

2、对于债权类资产的清查

采用账账、账表、清单相核对的方法，核实各款项的发生日期、业务内容，抽查相关原始凭证，并对金额较大的款项进行函证，确定债权的存在性以及金额的准确性。

3、对于无形资产——土地的清查

对无形资产-土地使用权进行了现场查勘，核实并取得土地出让合同复印件，对其历史来源情况进行了调查，并与财务账进行了核对；查明土地使用权的真实性，实地查看宗地地理位置，周围环境、四至范围，地形地貌、面积、开发程度、水、电、道路基

基础设施配套情况等，并做了详细记录，对其评估基准日的使用状况进行核查，关注土地使用权权利状况，评估基准日未设定他项权利。

4、对于其他资产及负债的清查

评估人员首先根据申报表逐项进行清查核实，对其他资产及负债分别核对了评估申报表与会计报表、明细账的一致性；其次，收集了有关原始凭证、合同及协议等相关资料；最后，对账面金额较大的账户核实到原始凭证等有关资料，并向有关人员询问相关情况以及对金额较大的应付款项进行函证，以确定其真实性、完整性。

经核查，上述资产均实际存在，确属被评估单位实际拥有；负债支付对象明确、金额无异议，确为被评估单位实际应承担的债务。

二、影响资产核实的事项及处理方法

无影响资产核实的事项。

三、核实结论

本次资产核实是在审计后资产负债表的基础上进行的，经清查核实，截至评估基准日2015年9月30日账面资产总额1,902.61万元，总负债1.94万元，净资产1,900.67万元，账实相符。

§ 3 资产基础法评估技术说明

流动资产评估技术说明

一、资产账面情况

根据委估资产清单，委托评估的流动资产账面值情况如下表：

表 3

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值（元）
一、货币资金	187,567.65
其中：银行存款	187,567.65
二、预付账款	17,600.00
三、其他应收款	8,355,997.22
流动资产合计	8,561,164.87

二、评估过程

- (一) 了解委估资产概况；
- (二) 审核相关的账簿、报表；
- (三) 依据清查核实后确认的资产进行评估；
- (四) 对实物性资产进行抽查盘点、核实；
- (五) 分别对各类资产的状况，确定评估值。

三、评估方法

(一) 货币资金的评估：

货币资金为银行存款，货币资金账面值 187,567.65 元。

银行存款账面值 187,567.65 元。

银行存款共 1 个人民币账户，为云南世博旅游文化投资有限公司的基本账户。在核对总账、日记账一致的基础上，评估人员查阅了评估基准日银行账户对账单，并与银行日记账相核对，银行账户未涉及未达账项。以评估基准日经审定并核实后的数额确定评估值。

银行存款的评估值为 187,567.65 元。

货币资金的评估值为 187,567.65 元。

(二) 应收款项的评估：

本次评估的应收款项包括预付账款和其他应收款，由于预付账款和其他应收款（以下统称应收款项）存在一定的回收风险，因此在对这类债权资产评定估算时，从以下方面进行：

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，对应收款项进行了账龄分析；最后，对账面余额较大、时间较长的款项进行了函证；

二是收集证据确认已发生的坏账损失：评估人员根据企业提供的双方协议、民事判决书和委托律师催收的情况说明等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，并确定其具体的坏账损失金额；

三是预计可能发生的坏账损失：

1、内部债权：

对于关联方及在职职工个人的借款、代垫费用暂支款等内部债权，因云南世博旅游文化投资有限公司对款项的回收能有效控管，无论账龄长短，均可正常收回，故预计该部份款项的坏账损失率为零，即其评估值分别以审定后的账面值加以确认。

2、外部债权：

对于因债务人信用状况较差、偿债能力较低、双方发生债权债务纠纷及其它种种原因，长期拖欠导致账龄较长而很可能收不回部份款项的其他应收款项，在难以确定收不回款项具体数额的情况下，评估人员按财会上计算坏账准备的方法，以账龄分析为基础，并结合分析款项数额、欠款原因、欠款人资金、信用、经营管理现状等因素，预计出可能发生的坏账损失。具体预计比例为：1年以内计提5%；1—2年计提10%；2—3年计提20%；3年以上100%。

应收款项评估值计算表达式为：

应收款项评估值 = 预付账款、其他应收款审定后账面价值 - 已确定的坏账损失 - 预计可能发生的坏账损失。

各项目具体评估情况如下：

(1) 预付账款审定后账面余额 17,600.00 元，共 2 项，未计提坏账准备。经核实，预付账款为预付节能报告编制费和设计费，预付账款以所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。评估时，核查预付账款账户发生额与会计凭证的一致性，付款依据，对能够收回相应货物或形成相应服务的，在审查核实的基础上，以清查核实后的相应账面值确定评估值。根据评估人员所查询和了解到的情况，预付账款均属正常业务，预付账款收回风险较小，以评估基准日经审定并核实后的数额确定评估值。

经上述评估，预付账款评估值为 17,600.00 元，无增减值变化。

(2) 其他应收款审定后账面余额 8,355,997.22 元，共 1 项，未计提坏账准备。经核实，其他应收款为应收云南世博旅游控股集团有限公司内部资金归集款，对于内部债权，因云南世博旅游文化投资有限公司对款项的回收能有效控管，无论账龄长短，均可正常收回，故预计该部份款项的坏账损失率为零，以评估基准日经审定并核实后的数额确定评估值。

经上述评估其他应收款评估值为 8,355,997.22 元，无增减值变化。

四、评估结果

流动资产评估值 8,561,164.87 元，无增减值变化。

无形资产—土地使用权评估技术说明

本次纳入评估范围的土地为位于盘龙区青云街道办事处世博园 3 宗土地，土地用途为综合用地。

评估人员首先搜集产权证明资料；其次，到现场进行勘查，对照企业提供的资料我们向企业有关人员了解土地使用情况，查看宗地地理位置，周围环境、四至范围，地形地貌、面积、开发程度、水、电、道路基础设施配套情况等，并做了详细记录；再次，搜集地价资料，为评定估算作准备。企业土地概况及评估情况如下：

一、估价原则

根据评估目的，在本次土地估价中遵循的主要具体原则有：

（一）合法原则

土地估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等几个方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书、权属档案的记载或其他合法证件为依据；在合法使用方面，应以使用管制（如城市规划、土地用途管制、土地使用年限）为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

（二）替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后决定的。土地价格也遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值，替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

（三）协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。因为土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用才能最大限度地发挥出来，所以要分析土地是否与所处环境协调。因此，在土地估价时，一定要认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

（四）供需原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格取决于供求的平衡点。需大于求，价格就会

提高，否则就会降低。而土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性：由于土地位置的固定性和相对稀缺性，供给量有限，供求平衡法则对土地没有其象对其它商品同样的约束力，从而形成了自己的供求规律，主要表现在土地价格容易形成垄断，独占性较强。因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

（五）变动原则

估价过程中估价人员应把握土地价格影响因素及土地价格的变动规律，准确地评估价格。一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变化过程中形成的。在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素，把握个各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

（六）多种评估方法相结合的原则

随着土地估价的发展，国际上有几种通用的评估方法，如：收益还原法、市场比较法、成本法、剩余法等方法。由于不适宜的估价方法可能使估价结果产生较大的偏差，因此在进行地价评估时，就要根据待估地的实际情况，充分考虑用地类型及所掌握的资料，尽可能选择多种方法进行评估，对采用不同方法得出的结果作比较和核对，力求得到客观、公正、准确的土地价格。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，遵定评估过程合理，评估结果准确。

二、评估基准日及地价定义

2015年9月30日。

地价定义：根据地价评估的技术规程和本项目的具体要求，此次评估的土地价格是指估价对象在基准日，证载登记土地使用权类型为出让，本次评估设定土地使用权类型为出让，在相应设定用途，土地使用年限均按照各待估宗地剩余使用年限计，相应土地开发程度利用条件下的土地使用权价格，价格类型为公开市场条件下的市场价格，以人民币为计价单位。

三、估价对象描述



云南世博旅游文化投资有限公司土地使用权基准日共 3 宗出让土地，账面价值为 10,465,011.85 元，形状无不良影响。地上建构筑物部分对外出租用于商业用途，评估人员根据现场查勘及委托方提供的《昆明市盘龙区世博分区控制性详细规划》测算得委估宗地容积率。本次评估设定委估土地用途为商业用地、容积率为 1。

(一) 土地登记状况：

表 4：

序号	土地权证编号	土地坐落	证载土地用途	设定土地用途	剩余使用年限	土地面积 (m ²)	取得方式	开发程度
1	盘国用(2015)第 00061 号	盘龙区青云街道办事处	综合用地	商业	37	44,410.20	出让	六通一平
2	盘国用(2015)第 00060 号	盘龙区青云街道办事处	综合用也	商业	37	24,406.40	出让	六通一平
3	盘国用(2015)第 00059 号	盘龙区青云街道办事处	综合用也	商业	37	84,025.80	出让	六通一平

(二) 土地权利状况

估价对象的土地所有权属国家，土地使用权类型为出让用地，土地所有权归国家。

(三) 土地利用现状及地上建筑物和附着物状况

待估宗地位于盘龙区青云街道办事处世博园内，分为国际馆景区用地、康体游乐中心用地、艺术广场景区用地。

待估三宗土地使用权来源是 2015 年 9 月由云南世博旅游控股集团有限公司划转给云南世博旅游文化投资有限公司。

截止现勘日地上建筑物和附着物状况是：国际馆景区用地地上建筑物为德国园；艺术广场景区用地地上建筑为日本园、法国园等国际馆；康体游乐中心为绿地及部分临时建筑。部分对外出租。

地上建构筑物和附着物权属属于云南世博旅游控股集团有限公司及云南旅游股份有限公司所有（云南世博旅游控股集团有限公司是云南旅游股份有限公司的股东）。昆明世博园股份有限公司（现更名为云南旅游股份有限公司）于 2003 年承租云南世博旅游控股集团有限公司前身云南省园艺博览集团有限公司持有的世博康体游乐中心、艺术广场景区、国际馆景区三宗土地使用权，租赁期限 20 年（2003 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日），租金为 4.8 元/年/平方米。租赁期间云南旅游股份有限公司对世博康体游乐中心、艺术广场景区、国际馆景区进行了资产投资。

四、地价影响因素分析

(一) 一般因素

昆明是云南省省辖市，云南省省会。位于滇东高原中部，东北距首都北京 2040 公里。东邻东川市和曲靖地区的寻甸县、马龙县、陆良县，西与楚雄彝族自治州的武定县、禄丰县相连，南与玉溪地区的玉溪市、澄江县、易门县和红河哈尼族彝族自治州的泸西县、弥勒县毗邻，北以金沙江为界，与四川省的会理县、会东县隔江相望。现辖五华区、盘龙区、西山区、官渡区、东川区、富民县、呈贡县、晋宁县、路南县、宜良县、嵩明县、禄劝县、寻甸县等 5 区 1 市 8 县，代管安宁市。东西最大横距 151 公里，南北最大纵距 218 公里，总面积 15561 平方公里，其中市区面积 2081 平方公里，城市建成区面积 125 平方公里。总人口 380 万人，其中城市人口 150 多万人。居民以汉族为主，占 87.4%，还有彝、白、回、苗、傣、傈僳、哈尼等 25 个少数民族，占 12.6%。境内地形以高原陷落盆地与陷落河谷相交错，中部高，四周低，境内河流分属金沙江、珠江、红河三大水系，形成高山大河与盆地共生、地面高差悬殊、水系复杂的地形特点，其中昆明坝子为全市最大的盆地。昆明受南部孟加拉湾海洋季风和东南部北部湾暖湿气流的影响，具有亚热带气候特征，年平均气温 15℃，最热月平均气温 19.8℃，最冷月平均气温 7.7℃，极端高温 31.5℃，极端低温-5.4℃。年均日照 2480 小时，年均降水量 1000 毫米左右，其中 80%的降水集中在 6~10 月的雨季，形成干湿季节分明、日照充足、雨量丰沛、四季如春的特征。

昆明是云南省的工业基地和商贸旅游中心，国家级口岸城市。现有工业企业 6800 多家，其中“三资”企业 1000 余家，年总产值 480 亿元，年地方财政收入 37 亿元，贸易进出口总额 8452 万美元。乡镇企业 1 万余家，年产值 280 多亿元，营业总收入 550 亿元。农业耕地面积 26.6 万公顷，农业总产值 63 亿元，粮食总产量 99 万吨，农民人均收入 2185 元。森林面积 153 万公顷。旅游业发展很快，现有旅游企业 360 多家，年旅游综合收入 55 亿元，居全国十大热点旅游城市第七位。

昆明是中国西部最重要的交通枢纽之一，京昆高速、沪昆高速、汕昆高速、广昆高速、渝昆高速、杭瑞高速、昆明绕城高速、昆香高速、昆河高速、昆建高速、昆曼高速等高速过境，已经修建完成的昆曼公路，规划筹建的泛亚铁路，由昆明出发，可以到达周边国家和地区。城市道路已建成“三横四纵，二环五出口”的体系昆明是云南省的工业基地和商贸旅游中心，国家级口岸城市。

文化教育迅速发展，全市共有普通高等院校 43 所（含成人高等教育学校 2 所），在校生 58.96 万人，专任教师 25962 人。中等专业学校 86 所，在校生 17.58 万人，专

任教师 5872 人。普通中学 281 所，在校生 31.84 万人，专任教师 22301 人。普通小学 958 所，在校生 48.34 万人，专任教师 26286 人。幼儿园 1135 所，在园幼儿 19.68 万人，专任教师 11149 人。特殊教育学校 5 所，在校学生 552 人，专任教师 117 人。工读学校 1 所，在校学生 59 人，专任教师 42 人。残疾儿童入学率 98%。学前教育三年毛入园率 97.31%，小学学龄儿童毛入学率 106.61%。普通初中毛入学率达 116.21%。高中阶段毛入学率达 92%。

（二）区域因素

1、区位状况：待估宗地均位于盘龙区青云街道办事处世博园内，分为国际馆景区用地、康体游乐中心用地、艺术广场景区用地。

2、交通条件：待估宗地周边交通网络较好，距离白龙路、东三环近，1000 米以内有 5 条以上公交线路。

3、基础设施状况：宗地红线外大市政配套达到“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通煤气及宗地红线内场地平整）；周边有中小学校、商住小区、超市、体育活动中心等一系列生活配套设。

4、环境条件：该区域环境好。

5、商业聚集状况：该区域商业聚集度较差。

（三）个别因素

个别因素主要指估价对象位置、面积、容积率、用途、宽度、临街状况、形状、地质、宗地基础设施条件以及估价对象现状利用或规划利用等。

1、登记状况详见登记状况一览表

2、宗地条件如下：

表5：

序号	土地使用证	用途	设定 积率	交通状况	宗地形状	地形坡度	基础设施条件	利用情况
1	盘国用（2015）第 00061 号	商业	1	一般	无不良影响	平缓	六通一平	国际馆景区
2	盘国用（2015）第 00060 号	商业	1	一般	无不良影响	平缓	六通一平	世博康体
3	盘国用（2015）第 00059 号	商业	1	一般	无不良影响	平缓	六通一平	艺术广场

五、估价方法与估价过程

（一）评估方法的选择

现行国内通用的土地使用权评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开

发法)、成本逼近法、基准地价系数修正法等。在选择估价方法时,应按照地价评估的技术规程,根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体用途特点、估价目的以及掌握的资料情况等,确定适当的估价方法。

在遵循上述原则的基础上,根据委托方现有的资料及评估人员现场勘查、调查、收集的有关资料,并结合此次评估目的,另根据中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014),商业用地宜采用市场法、收益还原法及基准地价系数法进行评估。经综合分析,本次待估的三宗地均坐落于盘龙区青云街道办事处世博园内,距昆明市基准地价评估基准 2008 年 1 月 1 日,与委估对象评估基准日时间跨度较远,运用基准地价修正系数法难以反映宗地的现实价值,考虑到待估宗地周边类似的租售活动较为活跃,且与待估宗地类似区域市场有一定数量的土地成交,评估时应采用市场比较法及收益还原法进行评估。

(二) 市场比较法

市场法是根据近期公开市场上与被评估对象相似的或可比的资产交易价格进行对照比较,通过对交易情况、交易日期、区域因素、个别因素和权益因素修正,调整得出委估资产在评估基准日的市场价值,表达式为:

委托评估对象的评估价格 = 交易案例的成交价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区位因素修正系数 × 个别因素修正系数

经采价取得三个位于昆明市三环外,区域相近的三宗土地的交易案例,与评估对象进行比较,调整计算出评估对象的市场价值。案例简况如下表:

成交案例简况

表 6:

比较因素		案例 A	案例 B	案例 C
位置		滇池国家旅游度假区海埂街道办事处大坝、河尾社区	滇池国家旅游度假区海埂街道办事处大坝、河尾社区	滇池国家旅游度假区海埂街道办事处大坝、河尾社区
宗地情况因素	土地用途	金融商务用地	金融商务用地	金融商务用地
	交易情况	挂牌	挂牌	挂牌
	交易价格(元/㎡)	1,793.00	1,785.00	1,783.00
	土地使用年限	40	40	40
交易日期		2015 年 6 月	2013 年 3 月	2013 年 3 月
区域因素	所处区域	3 环外	3 环外	3 环外

	路网状况	临次干道	临次干道	临次干道
	人口密度	区域平均水平	区域平均水平	区域平均水平
权益状况	土地性质	出让	出让	出让
	权利及权属	完整	完整	完整
	剩余年限	39.75	37.5	37.5
个别因素	宗地面积	5,218.05	19,967.00	6,650.00
	宗地形状	较规整	较规整	较规整
	商业繁华度	一般	一般	一般
	公交便捷度	1-2条公交	1-2条公交	1-2条公交
	周围土地利用类型	商业住宅	商业住宅	商业住宅
	环境质量	一般	一般	一般
	临街情况	不临街	不临街	不临街
	设定容积率	1.8	1.8	1.6

1、宗地情况因素修正

根据取得的土地市场公示结果，交易情况正常，为一级市场交易价格，用途均为商业金融，与待估对象设定一致，故不进行该系数的修正；

2、交易期日的修正

本次评估的估价基准日为20015年9月30日，案例A、B、C基准日2013年3月与本次评估基准日相距甚远，依据中国城市地价动态监测系统西南地区—昆明地价增长率进行日期修正。

2013年—2015年昆明地价增长率情况一览表(%)

表7:

序号	年份	增长率%
以2013年度为基期		
1	2013年度	4.87
2	2014年度	-0.11
3	2015年第三季度	-0.60

$$\text{日期修正系数} = (1+4.87\%) \times (1-0.11\%) \times (1-0.60\%) = 1.041$$

3、区域因素修正

对比待估宗地与三宗交易案例，待估宗地处于昆明世博园，为主要公交车站，有5条以上公交线路，相对可比案例公交线路较多、便利，对公交便捷度进行修正100/95、100/95、100/95，其余基本接近，不进行修正。

4、权益状况修正

待估对象与可比案例均为出让用地，权利及权属清晰，待估宗地剩余年期 37 年，可比案例使用年限 40 年，故对待估地块进行年期修正。

确定土地使用权年限修正系数

$$k = \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^m}}{1 - \frac{1}{(1+r)^n}}$$

式中：k—使用年限修正系数；

r—商业用地土地还原率；

m—土地剩余使用年限；

n—商业用地最高出让使用年限 40 年。

委估宗地剩余使用年期 37 年，可比案例使用年限 40 年。

土地还原率=安全利率+风险报酬率

安全利率按评估基准日 2015 年 9 月 30 日 5 年以上人民币贷款利率为：5.15%；风险报酬率是对估价对象房地产所在的区域、行业、市场等所存在的风险的补偿。我们考虑了投资风险补偿、管理负担补偿、缺乏流动性补偿和投资带来的优惠等因素，综合确定风险报酬率为 3%，故折现率按 8.15% 确定。

土地还原率=安全利率+风险报酬率

$$r = R_f + R_r = 5.15\% + 3\% = 8.15\%$$

$$\text{可比案例年限修正系数} = [1 - 1/(1 + 8.15\%)^{40}] / [1 - 1/(1 + 8.15\%)^{40}] = 1$$

$$\text{待估宗地年限修正系数} = [1 - 1/(1 + 8.15\%)^{37}] / [1 - 1/(1 + 8.15\%)^{40}] = 0.9879$$

$$\text{年限修正系数} = \text{待估宗地年限修正系数} / \text{可比案例年限修正系数} = 0.9879$$

5、个别因素修正

对个别因素，考虑待估宗地与评估案例在宗地设定容积率、临街状况、环境质量等等，综合分析各项因素的影响，对其进行修正。

(1) 容积率的修正

可比案例 A、B、C 容积率分别为 1.8、1.8、1.6，待估宗地设定容积率为 1；因此需进行宗地的容积率修正，修正如下：

$$\text{商业用途：} y = 673.31 \ln(x) + 2620$$

式中：y—地价；x—容积率；

待估对象容积率为 1，容积率修正系数=估价对象容积率下的地价水平/平均容积下的地价水平

$$\text{容积率的修正系数 } 1 = [673.311n(1)+2620]/[673.311n(1.8)+2620] = 0.8688$$

$$\text{容积率的修正系数 } 2 = [673.311n(1)+2620]/[673.311n(1.8)+2620] = 0.8688$$

$$\text{容积率的修正系数 } 3 = [673.311n(1)+2620]/[673.311n(1.6)+2620] = 0.8922$$

(2) 临街状况的修正

待估对象坐落于世博园内，不临街，可比案例虽不临街，但不同于待估对象坐落于旅游景区内部，故可比案例 A、B、C 临街状况的修正情况为 100/102、100/102、100/102；

(3) 商业繁华度

待估对象坐落于世博园内，商业繁华度较差，可比案例 A、B、C 商业繁华度的修正情况为 100/102、100/102、100/102。

(4) 环境质量

待估对象坐落于世博园内，环境较可比案例好，可比案例 A、B、C 环境质量的修正情况为 100/90、100/90、100/90。

经过分析，根据可比案例与待估宗地的差异，进行各项修正。各个因素明细修正见下比较因素修正系数表：

比较因素修正系数表

表 8

		案例 A	案例 B	案例 C
宗地情况	交易情况	100/100	100/100	100/100
	土地用途	100/100	100/100	100/100
交易期日		100/100	100/96.06	100/96.06
区域因素	所处区域	100/100	100/100	100/100
	路网状况	100/100	100/100	100/100
	人口密度	100/100	100/100	100/100
权益状况	土地性质	100/100	100/100	100/100
	权利及权属	100/100	100/100	100/100
	剩余年限	100/101.22	100/101.22	100/101.22
个别因素	宗地面积	100/100	100/100	100/100
	宗地形状	100/100	100/100	100/100
	商业繁华度	100/102	100/102	100/102
	公交便捷度	100/95	100/95	100/95
	临街情况	100/102	100/102	100/102
	周围土地利用类型	100/100	100/100	100/100
	环境质量	100/90	100/90	100/90
	设定容积率	100/115.11	100/115.11	100/112.08
综合修正系数	0.984	1.004	1.032	

交易案例比准单价=成交单价×交易情况修正×交易期日修正×区域因素修正
×个别因素修正。得出三宗案例修正结果见下表：

修正结果表：

表 9：

比较案例	案例 A	案例 B	案例 C
修正结果	1,764.31 元/平方米	1,792.14 元/平方米	1,840.06 元/平方米

对三个比准单价计算算术平均值。

$$\begin{aligned} \text{计算结果} &= (1,764.31 + 1,792.14 + 1,840.06) / 3 \\ &= 1,798.84 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

(三) 收益还原法是将待估土地未来正常纯收益(地租)，以一定的土地还原利率还原，以此估算待估土地价格的方法。其基本公式为：

$$V = a/r [1 - 1/(1+r)^n]$$

对于土地使用权，该地块虽已出租，分析后该租金为非市场价格，因此仍然采用房地产租金商铺或房屋来获取收益，根据收益法的衍生公式，通过商业用房或住宅的租金倒算出土地所获得的纯收益。

衍生公式如下：

$$V = V_1 - \text{房屋现值}$$

$$V_1 = a/r [1 - 1/(1+r)^n]$$

其中：V：土地评估值

V₁：房地产收益值

a：房地产年纯收益

r：综合还原率(折现率)

n：土地可使用年限

通常单独出租土地的较少，一般是出租商铺或办公房屋来获取收益，根据收益法的衍生公式，通过办公楼或商业物业的租金倒算出土地所获得的纯收益。

1、预期租金的确定

根据评估人员对宗地附近的商业物业调查，世博园内中国馆、日本馆等馆区出租价格为 50-60 元/平方米·月，根据这一特性，我们选取了在待估宗区域内的平均租金：55 元/平方米作为样本(周边租金近期无较大变化)。

(1) 总收益

建筑面积 = 土地面积 × 容积率

租金总收益合计 = 建筑面积 × 平均年租金

建筑面积 = 152,842.40 m² × 1

= 152,842.40 m²

租金总收益合计 = 152,842.40 m² × 55 元/m² · 月 × 12 月

= 10,087.60 万元

(2) 总税费

根据规定营业税、城建及教育附加：共计 5.6%（其中营业税税率取 5%，教育费附加为营业税的 3%，城建附加为营业税的 7%，地方教育费附加为营业税的 2%）。根据《中华人民共和国房产税暂行条例》第四条：房产税的税率，依照房产余值计算缴纳的，税率为 1.2%；依照房产租金收入计算缴纳的，税率为 12%。根据调查取租金收益的 3% 作为维修费。根据调查市区房屋保险费率为房屋现值的 2‰，取租金收益的 5% 作为管理费。根据调查市区土地使用税为 5 元/m² · 年。详见下表：

表 10：

序号	费用	费率	结果（万元）
①	营业税及附加	租金收益 × 5.6%	564.91
②	房产税	租金收益 12%	1,210.51
③	维修费	租金收益 × 3%	302.63
④	保险费	房屋现值 × 2‰	122.27
⑤	管理费	租金收益 × 5%	504.38
⑥	土地使用税	土地面积 × 5 元/m ² · 年	76.42
⑦	合计（万元）	①+②+③+④+⑤+⑥	2,781.12

2、房地年纯收益的确定

房地年纯收益 = 租金总收益 - 总税费

= 10,087.60 万 - 2,781.12 万

= 7,306.48 万

3、房地总价值

$V = a/r [1 - 1/(1+r)^n]$

V: 土地评估值

a: 房地年纯收益

r: 综合还原率

折现率 = 安全利率 + 风险报酬率

我们选择了 2015 年底距到期日剩余期限为 5 年以上的国债票面利率经折算为复利后的到期收益率的平均值来确定。经在 wind 咨询上进行条件筛查，其到期收益率平均值为 3.9%。

风险报酬率是对估价对象房地产所在的区域、行业、市场等所存在的风险的补偿。我们考虑了投资风险补偿、管理负担补偿、缺泛流动性补偿和投资带来的优惠等因素，综合确定风险报酬率为 4%，故折现率按 7.9% 确定。

折现率 = 安全利率 + 风险报酬率

$$r = R_f + R_r$$

$$= 3.9\% + 4\%$$

$$= 7.9\%$$

n: 未来土地使用年期（剩余土地使用年限）

4、房产现值

据调查昆明市一般房地产开企业房屋开发成本约为 4000 元/平方米。

房产现值 = 重置价值 × 建筑面积

$$= 4,000.00 \times 152,842.40$$

$$= 61,136.96 \text{ 万元}$$

5、土地现值

总地价 = 房地产总价值 - 房产现值 = 25,800.19 万元

单位地价 = 总地价 / 总面积 = 1,688.03 元/平方米

以上测算结果详见下表：

表 11：

名称	样本（世博园）		
平均租金(元/年. m ²)	660 元/年. m ²		
一、总收益			
①	土地面积 (m ²)		152,842.40
②	使用年限		37.00
③	容积率		1
④	建筑面积(m ²)		152,842.40
⑤	租金 (元/年. m ²)		660.00
⑥	租金收益合计(万元)	(⑥×⑦)	10,087.60
二、总税费			

①	营业税及附加	租金收益×5.6%	564.91
②	房产税	租金收益 12%	1,210.51
③	维修费	租金收益×3%	302.63
④	保险费	房屋现值×2%	122.27
⑤	管理费	租金收益×5%	504.38
⑥	土地使用税	土地面积×5元/m ² ·年	76.42
⑦	合计(万元)	②+③+④+⑤+⑥	2,781.12
三、房地年纯收益			
①	房地年纯收益(万元)	租金收益-总税费	7,306.48
四、房地总价值			
①	综合还原率	7.9%	
②	收益年限	37.00	
③	房地总价值(万元)		86,937.15
五、房产现值			
①	重置价格(元/平方米)	4,000.00	
②	面积(m ²)	152,842.40	
③	成新率	100%	
④	合计(万元)		61,136.96
六、土地现值			
①	总地价(万元)	房地产总价值-房产现值	25,800.19
②	单位地价(元/平方米)	总地价/土地面积	1,688.03

(四) 估价结果

由上述两种方法得出评估结果如下表:

表 12:

评估结果	市场比较法	收益还原法
	1,798.84 元/平方米	1,688.03 元/平方米
最终结果	1,743.43 元/平方米	

由上表中看出市场比较法与收益还原法的评估结果虽然存在差异,但差异较小在 10%以内。结合实际情况,市场比较法是以替代原则为依据,将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地实例进行对照比较,收益还原法是将待估土地未来正常纯收益(地租),以一定的土地还原利率还原土地价值。本次评估选取权重法为评估结果。即:以市场比较法和收益还原法评估的土地使用权,评估结果的权重为成本逼近法和市场比较法各占 0.5。

$$\begin{aligned} \text{宗地 1 评估值} &= 24,406.4 \text{ 平方米} \times 1,743.43 \text{ 元/平方米} \\ &= 42,550,900.00 \text{ 元 (取整)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{宗地 2 评估值} &= 84,025.8 \text{ 平方米} \times 1,743.43 \text{ 元/平方米} \\ &= 146,493,300.00 \text{ 元 (取整)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{宗地 3 评估值} &= 44,410.2 \text{ 平方米} \times 1,743.43 \text{ 元/平方米} \\ &= 77,426,200.00 \text{ 元 (取整)} \end{aligned}$$

六、其他说明事项

(一) 假设条件

1、评估结果是以评估对象为出让用地进行测算而得出的，土地使用年限按其法定出让使用年限 40 年计算。

2、以土地利用现状为依据，地块以现状用途为待估宗地的最佳用途，并产生相应土地收益。

3、评估对象的使用和运作方式符合国家和云南省、昆明市的法律法规和政策。

4、评估基准日的土地市场为公平、公开和自愿的交易市场。

5、委托方所提供的证件和资料属实。

在满足上述全部假设和限制条件下，本评估结果成立。

(二)此次进行的土地使用权评估价值不包含委估地块地下所蕴藏矿产及其它资源价值。

(三)依据中国注册会计师协会《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18 号)，注册资产评估师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。

(四)委估宗地地上建筑及附着物不属于世博旅游文化公司，权属于云南世博旅游控股集团有限公司及云南旅游股份有限公司所有，评估人员经过现场勘查了解，地上建构物对本次评估行为不产生影响。房地分估的原因是地上附着物与土地使用权不属于同一主体，土地目前收益是通过租赁方式取得。

负债评估技术说明

一、负债账面情况

根据委估资产清单，委托评估负债为流动负债，其账面值情况如下表：

表 13

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值（元）
应交税费	84.75
其他应付款	19,356.00
流动负债合计	19,440.75

二、评估过程

- （一）了解委估负债概况；
- （二）审核相关的账簿、报表；
- （三）依据清查核实后确认的负债进行评估；
- （四）分别各类负债的状况，确定评估值。

三、评估方法

负债为流动负债，包括应交税费和其他应付款。

（一）应付款项的评估

应付款项为其他应付款，评估基准日账面值 19,356.00 元。共计 4 户，主要为应付的图件制作费、土地登记费、接待费等。各笔款项评估中在核对账账、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，以评估基准日经审定并核实后的数额确定评估值。

其他应付款评估值 19,356.00 元

（二）应交税费的评估

应交税费账面值 84.75 元。

应交税费主要为云南世博旅游文化投资有限公司应交的印花税。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，均为评估基准日需实际承担的债务，以评估基准日经审定并核实后的数额确定评估值。

应交税费评估值 84.75 元。

四、评估结果



流动负债评估值：19,440.75 元，无评估增减值。

§ 4 评估结论及其分析

一、评估结论

我们依照国家有关法律、法规的规定，遵循独立、客观、公正的评估原则，在对所评估的资产及相关负债进行必要的勘察、核实、盘查以及产权验证的基础上，经收集价格信息资料、评定估算和微机数据处理，最终得出评估结论。云南世博旅游文化投资有限公司的股东全部权益在评估基准日 2015 年 9 月 30 日的市场价值如下：

委估资产账面价值为 1,902.61 万元，评估值 27,503.15 万元，评估增值 25,600.54 万元，增值率 1,345.54%；

委估负债账面值为 1.94 万元，评估值为 1.94 万元，无增减值变化。

净资产账面值为 1,900.67 万元，评估值 27,501.21 万元，评估增值 25,600.54 万元，增值率 1,346.92%。

资产评估结果分大类汇总如下：

云南世博旅游文化投资有限公司资产评估结果汇总表

表 14

评估基准日：2015 年 9 月 30 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	856.11	856.11	0.00	0.00
2	非流动资产	1,046.50	26,647.04	25,600.54	2,446.30
3	其中：无形资产	1,046.50	26,647.04	25,600.54	2,446.30
4	资产总计	1,902.61	27,503.15	25,600.54	1,345.54
5	流动负债	1.94	1.94	0.00	0.00
6	负债合计	1.94	1.94	0.00	0.00
7	净资产（所有者权益）	1,900.67	27,501.21	25,600.54	1,346.92

评估结论的详细情况详见评估明细表。

二、增减值原因分析

（一）无形资产—土地使用权评估增值 25,600.54 万元，增值原因是土地使用权取得时间较早，近些年土地价格上涨所致。

三、评估结论成立的条件

（一）评估结论是根据各项评估原则、依据、前提、方法和程序得出的。

(二)评估结论仅为确定云南世博旅游控股集团有限公司拟转让持有的云南世博旅游文化投资有限公司全部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在评估基准日所表现的公允价值。

(三)本评估结论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现行市场价值,没有考虑将来特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响,也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有关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利益变动的原则等其它情况发生变化时,评估结果一般会失效。

(四)评估结论是中威正信(北京)资产评估有限公司云南分公司出具的,受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

四、评估基准日期后事项说明及对评估结论的影响

(一)在评估基准日后、有效期以内,如果资产数量及价格标准发生变化时,应按如下原则处理:

- 1、评估基准日后有效期内资产数量发生变化时,应根据原评估方法对资产额进行相应调整;
- 2、评估基准日后有效期内资产价格标准发生重大变化,并对资产评估价格已产生了严重影响时,委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

(二)评估基准日期后发生重大事项,不得直接使用本评估报告。

五、评估报告法律效力

(一)本评估结论系评估专业人员依据国家有关规定出具的意见,具有法律规定的效力。

(二)本评估报告结论仅供委托方为本报告书所列明的评估目的使用,以及报送资产评估主管机关备案使用。本报告须经国有资产监管部门及相关部门备案后方可作为相关经济行为的参考依据。本评估报告的使用权归委托方所有,未经委托方许可,本机构不向他人提供或公开。

(三)根据国家有关规定,本报告使用有效期为一年,从资产评估基准日2015年9月30日起计算一年内有效。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时,才可以使用本评估报告。

(四)本次评估仅为所列明的评估目的使用,因报告使用不当造成的后果,与评估机构和签字的注册资产评估师无关。

中威正信（北京）资产评估有限公司云南分公司

2015年11月2日