

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： 5353190006202100009

资产评估报告名称： 丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司拟以土地
使用权、地上附着物及电子设备作价出资资产评
估报告

资产评估报告文号： 永华评报字（2021）第007号

资产评估机构名称： 丽江和璞永华房地产土地资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 王文秀(资产评估师) 、白加荣(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。

丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司
拟以土地使用权、地上附着物及电子设备作价出资
资产评估报告目录

评估报告书声明.....	2
资产评估报告书摘要.....	4
资产评估报告.....	8
一、委托方、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用方概况.....	8
二、评估目的.....	10
三、评估对象和评估范围.....	11
四、价值类型及其定义.....	13
五、评估基准日.....	13
六、评估依据.....	13
七、评估方法.....	17
八、评估程序实施过程和情况.....	23
九、评估假设.....	24
十、评估结论.....	26
十一、特别事项说明.....	26
十二、评估报告使用限制说明.....	26
十三、评估报告提出日期.....	29
资产评估报告附件.....	30
资产评估说明.....	63
资产评估结果汇总表.....	98
资产评估明细表.....	99

评估报告书声明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人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。

六、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。

七、评估对象涉及的资产清单由委托方申报并经其采用签名、签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、合法性、完整性负责。

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

九、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相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司
拟以土地使用权、地上附着物及电子设备作价出资
资产评估报告书摘要

重 要 提 示

本摘要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合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

丽江和璞永华房地产土地资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司、丽江玉龙旅游股份有限公司（以下简称“委托方”）的委托，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司拟作价出资的位于丽江市玉龙雪山甘海子5、6号停车场红线内的土地使用权、地上附着物及电子设备（停车场信息化设备）在2021年8月27日的市场价值进行了评估。本摘要主要是为了使有关各方了解本评估报告书提供的主要信息、方便各方在了解资产价值等情况下使用。下述这些内容摘录于评估报告中，本摘要同评估报告书正文具有同等的法律效力。

一、评估目的：本次资产评估的目的是为丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司拟以资产作价出资提供市场价值参考依据。

二、评估基准日：2021年8月27日

三、评估对象和评估范围：本次评估对象为丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司拟作价出资的位于丽江市玉龙雪山甘海子5、6号停车场红线内的土地使用权、地上附着物及电子设备（停车场信息化设备），委评资产的现状用途为正常使用的停车场。

评估范围为位于丽江市玉龙雪山甘海子5、6号停车场红线内的土地使用权

16,442.11平方米及其地上附着物（其中：地上附着物4项、电子设备（停车场信息化设备）4项）。委评宗地的土地使用权证为玉国用（2011）第274号，宗地面积191,130.96平方米，其中：纳入本次评估的土地使用权仅为委托方拟作价出资的玉龙雪山甘海子5、6号停车场红线内的土地16,442.11平方米。

四、价值类型：本次评估选择的评估价值类型为市场价值

五、评估基准日：2021年8月27日

六、评估程序实施过程：评估时间从2021年10月9日至2021年10月31日，经过前期准备工作、现场调查和资料收集、评定估算、编制评估报告、提交评估报告五个阶段进行。

七、评估方法：成本法、市场法

八、评估结论

经评估，截止评估基准日2021年8月27日，委托评估的资产评估值合计人民币壹仟壹佰零捌万肆仟伍佰伍拾柒元整（小写：¥11,084,557.00元）。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

编号	项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
一	固定资产类合计	-	6,003,945.00		
1	固定资产-地上附着物	-	5,979,425.00		
2	固定资产-电子设备 (停车场信息化设备)	-	24,520.00		
二	无形资产合计	-	5,080,612.00		
1	土地使用权	-	5,080,612.00		
总计		-	11,084,557.00		

本评估结果不应当被认为是对评估对象未来可实现价格的保证。

评估结论详细情况见评估明细表。

九、特别事项说明

(一) 本次评估范围内资产明细由委托方提供, 委托方对所提供材料的真实性、完整性负责, 因委托方原因造成评估值失真, 评估机构和签字评估师不承担相应责任。

(二) 本次纳入评估范围的土地使用权、地上附着物及电子设备(停车场信息化设备)仅为委托方申报的部分。

(三) 本次评估中主要以委评资产的结构类型、用途、使用年限、外在施工质量或直观现状作为评定成新率的依据, 对委评资产未使用任何检测仪器进行测量、检测或鉴定, 若委评资产内部质量存在问题, 本事务所不承担责任。

(四) 本次评估中对地上附着物(绿化树木除外)采用年限法评定资产成新率时, 委评资产已使用年限根据委托方申报的资产启用日期来计算, 资产耐用年限根据《资产评估常用数据与参数手册》有关规定取其理论寿命年限, 未考虑经营期限等因素对委评资产尚可使用年限的影响。

(五) 本报告中, 我们的责任是对评估对象于评估基准日之市场价值进行估算并发表专业意见, 对评估对象的法律权属不发表意见, 也不作确认或保证。我们对委托方提供的有关评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验, 并有责任对查验的情况予以披露。但本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托方负责。

(六) 委评土地所属地块的土地使用权证号为玉国用(2011)第 274 号, 土地使用权总面积为 191,130.96 平方米, 纳入本次评估范围的土地使用权仅为委托方拟作价出资的玉龙雪山干海子 5、6 号停车场红线范围内的土地 16,442.11 平方米, 该部分土地的面积以丽江春雨不动产事务所有限公司出具的《玉龙雪山景区投资管理有限公司 5、6 号停车场面积示意图》确定的面积为准, 若实际出资时土地使用权面积发生变化, 则土地使用权价值应根据同样方法进行相应调整, 若发生土地使用权面积纠纷与评估机构及签字评估师无关。

本报告使用者应注意特别事项对评估结论的影响。

(七) 其他事项说明

本次评估委托方及产权持有单位均未提供账面价值。

十、评估报告使用限制说明

1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2、评估报告只能由评估报告载明的使用者使用，使用者应按有关法律、法规，以及资产评估委托合同和本评估报告约定的要求正确、恰当地使用本评估报告。任何不正确或不恰当地使用报告所造成的损失，将由报告使用者自行承担责任。

3、未征得评估机构同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、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。

4、评估结论的使用有效期。根据《资产评估执业准则—资产评估报告》，通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。本评估报告使用有效期自评估基准日 2021 年 8 月 27 日起计算，至 2022 年 08 月 26 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十一、评估报告提出日期

本评估报告提交委托方的时间为 2021 年 10 月 31 日。

丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司
以土地使用权、地上附着物及电子设备作价出资
资产评估报告书
永华评报字(2021)第 007 号

丽江和璞永华房地产土地资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司、丽江玉龙旅游股份有限公司（以下简称“委托方”）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，按照必要的评估程序，对丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司拟作价出资的位于丽江市玉龙雪山甘海子 5、6 号停车场红线内的土地使用权、地上附着物及电子设备（停车场信息化设备）在 2021 年 8 月 27 日的市场价值进行了评估。

本次评估采用的主要评估方法是成本法和市场法，在评估过程中，本公司的评估人员对评估范围内的全部资产进行了必要的勘察核实，对委托方提供的评估资料进行了必要的验证审核，对法律权属关系进行了必要的关注，实施了必要的资产评估程序。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用方概况

(一) 委托方概况：本次评估委托方为丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司、丽江玉龙旅游股份有限公司，简要介绍如下：

1、委托方一：

(1) 名称：丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司

(2) 统一社会信用代码：915307007755286526

(3) 住所：丽江市古城区福慧路

(4) 法定代表人：吴灿英

(5) 注册资金：陆仟万元整

(6) 公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
(7) 成立日期：2005年07月05日
(8) 营业期限：2005年07月05日至长期
(9) 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）

2、委托方二：

(1) 名称：丽江玉龙旅游股份有限公司
(2) 统一社会信用代码：91530700622954108K
(3) 住所：丽江市古城区香格里大道转台东侧丽江玉龙旅游大楼
(4) 法定代表人：和献中
(5) 注册资金：伍亿肆仟玖佰肆拾玖万零柒佰壹拾壹元整
(6) 公司类型：股份有限公司（上市、国有控股）
(7) 成立日期：2001年10月18日
(8) 营业期限：2001年10月18日至长期
(9) 经营范围：经营旅游索道及其他相关配套服务；对旅游、房地产、酒店、交通、餐饮等行业投资、建设；机动车辆险、企业财产险、货运险、建安工险、健康险、人身意外险、责任险代理服务；互联网生产服务平台、互联网生活服务平台、互联网广告服务、互联网零售；预包装食品、土特产、旅游用品和工艺品（象牙和犀角及其制品除外）销售。（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) 产权持有单位概况:

- (1) 名称: 丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司
- (2) 统一社会信用代码: 915307007755286526
- (3) 住所: 丽江市古城区福慧路
- (4) 法定代表人: 吴灿英
- (5) 注册资金: 陆仟万元整
- (6) 公司类型: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
- (7) 成立日期: 2005年07月05日
- (8) 营业期限: 2005年07月05日至长期
- (9) 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)

(三) 委托方与产权持有单位的关系

本次评估的委托方一与产权持有单位均为丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司; 委托方二丽江玉龙旅游股份有限公司与产权持有单位(委托方一)共同出资设立合资公司, 对甘海子旅游集散中心项目进行投资开发。

(四) 委托方、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用方
本评估报告仅供委托方和委托方的相关上级部门以及国家法律法规规定的评估报告使用者使用, 任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

二、评估目的

本次评估目的是为丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司拟以资产作价出资提供市场价值参考依据。本次评估委托方根据下述文件、协议确定评估目的:

丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司向母公司丽江市旅游开发投资集团有限责任公司请示，由丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司以土地作价入股与丽江玉龙旅游股份有限公司共同合作开发集散港项目，丽江市旅游开发投资集团有限责任公司将请示上报丽江市人民政府国有资产监督管理委员会。

丽江市旅游开发投资集团有限责任公司《关于<丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司关于对丽江玉龙旅游股份有限公司游客集散港项目申请用地进行评估的请示>的批复》（丽旅投复[2021]9号）：经丽江市旅游开发投资集团有限责任公司研究并报市国资委批准同意（丽国资复（2021）39号），同意丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司与丽江玉龙旅游股份有限公司共同聘请具备相关资质的评估机构对拟用地（玉龙雪山甘海子5号、6号停车场地块）进行评估。

委托方一丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司与委托方二丽江玉龙旅游股份有限公司于2021年8月27日签订了《玉龙雪山甘海子旅游集散中心项目合作开发框架协议》，双方拟共同出资设立合资公司，对甘海子旅游集散中心项目进行投资开发，委托方一丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司以实物作价出资。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象为丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司拟作价出资的位于丽江市玉龙雪山甘海子5、6号停车场红线内的土地使用权、地上附着物及电子设备（停车场信息化设备）。

(二)评估范围为位于丽江市玉龙雪山甘海子5、6号停车场红线内的土地使用权16,442.11平方米及其地上附着物(其中:地上附着物4项、电子设备(停车场信息化设备4项))。具体如下:

1、土地使用权:

委评宗地所属地块的土地使用权证为玉国用(2011)第274号，宗地总面积191,130.96平方米，其中：本次纳入评估范围的土地面积仅为委托方拟作价出资的5、6号停车场红线范围内的16,442.11平方米。

2、地上附着物 4 项：

(1) 6 号停车场-甘海子餐饮中心南面小车停车场及道路连接工程，建成年份为 2017 年 1 月，其中：停车场草坪砖工程 2,147.72 平方米、停车场沥青路 3,785.02 平方米。

(2) 5 号停车场-冰川博物馆南面停车场工程，建成年份为 2014 年 5 月，其中：停车场草坪砖工程 2,663.27 平方米、停车场沥青路 2,071.71 平方米。

(3) 南面停车场周边绿化工程，建成年份为 2014 年 6 月，其中：绿化苗木（树种：雪松、樱花、白杨树、柏树、红灯笼、龙爪槐、冷杉、悬铃木、柿子树共以上九个品种总计 488 棵）、绿化工程土建工程 5,774.39 平方米。

(4) 5 号、6 号停车场太阳能照明工程，建成年份为 2019 年 1 月；其中：照明器材（包括：6 米太阳能路灯 36 根、11 米太阳能风能路灯 4 根）、土建工程 78.04 立方米。

3、电子设备（停车场信息化设备）4 项：

(1) 玉龙雪山干海子区域高清监控补充项目：落地机柜 1 个、监控立杆 1 根、摄像机 2 台，启用年限 2015 年 6 月；

(2) 玉龙雪山景区公共服务区域视频监控增补项目：信息柜 2 个、光缆 150 米、超 5 类线 452 米、电缆 331 米、PVC 管 358 米，启用年限为 2016 年 3 月；

(3) 玉龙雪山景区公共服务区域视频监控增补设备采购项目：摄像机 3 台，启用年限为 2015 年 11 月；

(4) 基础网络扩容改造及无线 WiFi 覆盖项目：24 口 POE 交换机 1 台、室外全向 AP 机 1 台、工业交换机 1 台，启用年限为 2018 年 11 月。

上述资产于评估基准日维护状况较好，均能正常使用。

本次评估的资产范围为委托方根据 2021 年 8 月 27 日签订的《玉龙雪山甘海子旅游集散中心项目合作开发框架协议》确定，该框架协议中约定拟作价出资的资产为土地使用权、地上附着物及电子设备（停车场信息化设备）。

资产评估范围与委托时确定的资产范围一致。

四、价值类型及其定义

按照与评估有关的法规，遵循独立、客观、公正和科学的原则及其他一般公认的评估原则，我们对评估范围内的资产进行了必要的核查及鉴定，查阅了有关文件及技术资料，实施了我们认为必要的其他程序。

在此基础上，考虑价值类型与评估假设的相关性，根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件的影响等因素，确定资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值的内涵：市场价值是指自愿买方与自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

1、本项目资产评估基准日是2021年8月27日，本次评估采用的价格均为评估基准日的价格标准。

2、以2021年8月27日作为评估基准日，是同委托方共同商定的，因委托方一与委托方二于2021年8月27日签订了《玉龙雪山甘海子旅游集散中心项目合作开发框架协议》，拟共同出资设立合资公司，对甘海子旅游集散中心项目进行投资开发，并约定产权持有单位（即委托方一）以土地使用权、地上附着物及电子设备（停车场信息化设备）作价出资，故以该框架协议签订日作为评估基准日。

3、评估基准日到评估报告书提出日无重大调整事项，评估结果能有效服务于评估目的。

4、资产评估价值的一切取价标准采用评估基准日有效的价格标准，本报告所反映的资产评估价值为评估基准日的资产价值。

六、评估依据

1、行为依据

- (1) 与委托方签订的永华评报字[2021]009号《资产评估委托合同》
- (2) 丽玉景投司报[2021]36号《丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司关于对丽江玉龙旅游股份有限公司游客集散港项目申请用地进行评估的请示》
- (3) 丽旅投复[2021]9号《丽江市旅游开发投资集团有限责任公司关于<丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司关于对丽江玉龙旅游股份有限公司游客集散港项目申请用地进行评估的请示>的批复》
- (4) 丽国资复(2021)39号《丽江市国资委关于丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司对丽江玉龙旅游股份有限公司游客集散项目申请用地进行评估的批复》
- (5) 委托方一、委托方二签订的《玉龙雪山甘海子旅游集散中心项目合作开发框架协议》

2、主要法律、法规依据

- (1) 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议通过)
- (2) 《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,2021年1月1日起施行)
- (3) 《国有资产评估管理办法》(1991年11月16日国务院令第91号)
- (4) 1992年7月18日原国家国有资产管理局国资办发(1992)36号文颁布的《国有资产评估管理办法施行细则》
- (5) 2006年12月12日国资委产权[2006]274号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》
- (6) 2001年12月31日财政部令第14号令颁布的《国有资产评估管理若干问题的规定》
- (7) 2001年12月31日国务院办公厅国办发(2001)102号《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》

(8) 2005 年 8 月 25 日国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》

(9) 《资产评估行业财政监督管理办法》(2019 年 1 月 2 日中华人民共和国财政部令第 97 号)

(10) 《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过)

(11) 《中华人民共和国城镇国有土地出让和转让暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 55 号)

(12) 《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告 2016 年第 18 号)

(13) 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017 年 10 月 30 日国务院第 191 次常务会议通过, 2017 年 11 月 19 日中华人民共和国国务院令第 691 号发布)

(14) 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2011 年 10 月 28 日财政部、国家税务总局令第 65 号修订)

(15) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)

(16) 《关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32 号)

(17) 云南省丽江市地方税务局丽地税政字〔2010〕85 号《丽江市地方税务局关于明确房地产开发企业土地增值税预征率和核定征收率的通知》

(18) 丽江市国家税务局 丽江市地方税务局丽国税发〔2007〕255 号《转发国家税务总局关于调整核定征收企业所得税应税所得税的通知》

(19) 《城镇土地估价规程》(GB/T18508—2014)

(20) 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507—2001)

(21) 其他涉及资产评估行为的法律法规

3、准则依据

- (1) 财政部 2017 年 08 月 23 日财资[2017]43 号《资产评估基本准则》
- (2) 中国资产评估协会中评协[2017]30 号《资产评估职业道德准则》
- (3) 中国资产评估协会中评协[2017]33 号《资产评估执业准则——资产评估委托合同》
- (4) 中国资产评估协会中评协[2018]37 号《资产评估执业准则——资产评估档案》
- (5) 中国资产评估协会中评协[2017]35 号《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》
- (6) 中国资产评估协会中评协[2017]38 号《资产评估执业准则——不动产》
- (7) 中国资产评估协会中评协[2017]42 号《企业国有资产评估报告指南》
- (8) 中国资产评估协会中评协[2017]46 号《资产评估机构业务质量控制指南》
- (9) 中国资产评估协会中评协[2017]48 号《资产评估对象法律权属指导意见》
- (10) 中国资产评估协会中评协[2018]35 号《资产评估执业准则——资产评估报告》
- (11) 中国资产评估协会中评协[2018]36 号《资产评估执业准则——资产评估程序》
- (12) 中国资产评估协会中评协(2017)39 号《资产评估执业准则——机器设备》

4、产权依据

- (1) 委托方提供的玉国用(2011)第274号《国有土地使用权证》；
- (2) 丽江春雨不动产事务所有限公司出具的《玉龙雪山景区投资管理有限公司 5、6 号停车场面积示意图》。

5、取价依据

- (1) 《资产评估常用参数与数据手册》;
- (2) 《云南省建设工程造价计价标准(2020版)》;
- (3) 本公司评估人员掌握经验值及有关询价资料和参数资料;
- (4) 其他价格资料。

6、其他依据

- (1) 委托方提供的《资产申报明细表》;
- (2) 与土地使用权、地上附着物、电子设备(停车场信息化设备)作价出资有关的其他资料;
- (3) 评估人员实地勘察、调查、收集的其他资料。

七、评估方法

(一) 资产评估基本方法

资产评估基本方法包括收益法、市场法、成本法等。具体评估时需根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种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、收益法

资产评估中的收益法是指通过估测被评估资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

2、市场法

资产评估中的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。

3、成本法

资产评估中的成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值、

经济性贬值，得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。采用成本法确定评估也可首先估算被评估资产与全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得出评估值。

(二) 资产评估的衍生方法

1、假设开发法

假设开发法是在预计开发完成后房地产正常交易价格的基础上，扣除后续开发成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费、开发利润和取得待开发房地产的税费等，以价格余额来估算待估土地价格的一种方法。

2、基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是在政府或其有关部门已公布基准地价的地区，利用级别或区域基准地价评估土地使用权价值时，通过对评估对象价值影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对各城镇已公布的同类地类（用途）同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算评估对象客观价格的方法。在土地级别、地类（用途）、权益性质等要素一致的情况下，调整内容包括交易日期修正、区域因素修正、个别因素修正、使用年期修正和开发程度修正等，其基本公式如下：

$$V = V_b \times (\pm \sum K_i) \times K_j$$

式中：V：土地价格

V_b：某一地类（用途）土地在某一土地级别的基准地价

$\sum K_i$ ：宗地地价修正系数

K_j：估价期日、容积率、土地使用年期等其它修正系数

(三) 本项目评估方法的选择

三种基本方法和二种衍生方法是从不同的角度去衡量资产的价值。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等众多因素。

1、考虑到本次评估的以下特点，分析评估方法的适用性：

(1)本次评估目的是为丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司以其位于丽江

市玉龙雪山甘海子5、6号停车场红线内的土地使用权、地上附着物及电子设备（停车场信息化设备）作价出资提供市场价值参考依据。

(2) 经过对市场及相关行业的了解和分析，我们认为近几年来随着我国市场经济的建立和完善，已有了一个基本充分发育、活跃的房地产交易市场，故与被评估土地使用权相类似的资产交易信息较易获得，并且市场上可以找到与被评估资产可比的参照物的指标和技术参数等有关资料，也能收集到评估对象所在区域同类型的交易实例，因此可对土地使用权采用市场法进行评估。

(3) 待估宗地属于当地基准地价覆盖范围，该范围内有明确、清晰的土地级别及基准地价，基准地价的制定是国家及地方政府基于对土地进行宏观调控之目的，是国家及地方政府对国有划拨用地供地及土地出让地价的一种基本标准判定。因本次评估是为委托方以土地使用权、地上附着物及电子设备(停车场信息化设备)作价出资提供价值参考依据而评估土地使用权的市场价值，而基准地价系数修正法不能客观体现委评宗地的市场价值，故对土地使用权不适宜采用基准地价系数修正法进行评估。

(4) 由于当地在同等条件下的类似地上附着物、电子设备(停车场信息化设备)的交易活动不频繁，交易资料较不容易搜集到，而类似地上附着物的建造成本价格资料、电子设备(停车场信息化设备)的重置成本资料较容易取得，因此对地上附着物、电子设备(停车场信息化设备)采用成本法评估。

(5) 评估对象作为玉龙雪山景区甘海子停车场5、6号停车场，作为玉龙雪山景区基础设施，不单独收取停车费，也无法将停车场的收益从玉龙雪山景区的整体收益中剥离，委托方及产权持有方均无相关收益资料、也未对评估对象未来的收益作出预测，评估人员也难以对资产未来收益进行分析及合理预测，故本次评估不宜采用收益法。

(6) 假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可以采用市场比较法、收益法、成本法等评估方法求取的房地产，同时也适用于在建工

程项目的估价。因为评估对象为已建成的停车场，故此次评估不宜选取假设开发法。

综上所述，通过分析委托方提供的资料及资产评估人员掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上，充分考虑委估资产的特点及现状、评估目的，本次评估采用分别估算土地使用权、地上附着物、电子设备（停车场信息化设备）的价值后，再加总确定评估值的方法。根据评估对象的特点，对地上附着物、电子设备（停车场信息化设备）选用成本法进行评估，对土地使用权采用市场比较法评估。

2、具体方法、评估步骤如下：

(1) 成本法

成本法的计算公式为：

评估值=资产的重置成本×成新率

其中：

①地上附着物重置成本的确定：根据委托方提供地上附着物的工程预结算资料，评估人员以本公司掌握的信息资料为依据，参照当地相类似资产的近期工程造价（包括人工费、材料费用、机械费、施工管理费、规费、利润及税金等）确定委评估资产的建安造价，再根据国家和地方规定的有关利率、税费标准和实际情况，计算工程建设合理的相关费用（建设单位管理费、工程勘察设计费、工程质量监督费等）以及资金成本，将估算出的建安工程造价、相关费用和资金成本相加即为重置成本。

绿化树木也参照上述方法取价，即根据取得近期类似树木的市场价格加种植成本、资金成本等后确定绿化树木的重置成本。

②地上附着物（绿化树木除外）成新率的确定：

对地上附着物采用年限法、观察打分法确定综合成新率。计算公式为：

$$\text{综合成新率} = \frac{\text{观察打分法成新率} + \text{年限法成新率}}{2}$$

A、年限法成新率，即根据地上附着物的结构类型、用途及已使用年限、所处环境和条件等因素，采用下列计算确定年限法成新率：

$$\text{年限法成新率} = \left((1 - \text{残值率}) \times \frac{\text{剩余使用年限}}{\text{耐用年限}} \right) \times 100\%$$

已使用年限根据委托方申报的资产启用日期来计算，剩余使用年限以地上附着物剩余耐用年限确定，耐用年限按照《资产评估常用数据与参数手册》等有关资料确定。

B、观察打分法成新率：评估人员对委评资产进行实地勘察，根据委评资产的使用环境、使用状况、工作状态等进行观察了解，根据委评资产现行状况以及使用效果等情况综合评定成新率。

③构筑物及其他辅助设施序号4-南面停车场周边绿化工程（包括树木），因树木种植地块地势平坦、土地肥沃，水源充足，现有树木生长发育良好，培育技术得当，未发现病虫感染，故成新率为100%。

采用成本法对地上附着物、电子设备（停车场信息化设备）的评估结果如下：

金额单位：人民币元

序号	项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	固定资产-地上附着物	-	5,979,425.00		
2	固定资产-电子设备 (停车场信息化设备)	-	24,520.00		
3	合 计	-	6,003,945.00		

(2) 市场法

①根据估价人员掌握的土地交易市场资料，在近期土地市场中选择三个与评估对象处于类似区域内，并与评估对象有较强的相似性、相近性的土地交易实例作为可比实例。

②对影响宗地价格的各项因素及其影响程度进行分析，建立评估对象与可比实例的价格可比基础。

③进行交易情况修正、估价日期修正、宗地区域因素修正、宗地个别因素修正，求取评估对象的比准价格。

计算公式：评估对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×估价日期修正系数×宗地区域因素修正系数×宗地个别因素修正系数×其他修正

选用市场法对土地使用权进行评估的结果见下表：

金额单位：人民币元

可比实例	A	B	C
单位地价(元/平方米)	240.00	240.00	240.00
交易情况修正	100/95	100/95	100/95
估价日期修正	110/100	110/100	108/100
区域因素修正	100/85	100/85	100/85
个别因素修正	100/98	100/98	100/97
比准价格(元/平方米)	333.61	333.61	330.92
市场法评估结果确定(元/平方米) (取整至元)	333.00		
开发程度修正(元/平方米)	165.00		
使用年期修正	0.6195		
修正后的评估结果(元/平方米) (取整至元)	309.00		

委估价格=可比实例价格 × 100/(交易情况修正值) × (估价期日修正值)/100 × 100/(区域因素修正值) × 100/(个别因素修正值)

式中第一项分子为 100，表示以正常买卖情况或委估宗地估价情况指数为 100 时，在确定比较交易实例发生时的情况指数；第二项分母为 100，表示以买卖当时的价格指数为 100 时，要确定估价期日的价格指数；第三项分子为 100，表示以委估宗地的区域因素条件指数为 100，要比较确定比较实例宗地的区域因素条件指数；第四项分子为 100，表示以委估宗地的个别因素条件指数为 100 时，要比较确定比较实例宗地的个别因素条件指数。

根据可比实例与待估对象的相似程度，对调整后的比准价格进行平均，根据估价人员收集的宗地近期交易的有关资料，权衡评估对象区域范围内的土地交易状况，采用简单算术平均数的方法求出评估对象的比准单位地价并进行开发程度

修正、使用年期修正后的地价为：309.00元/平方米（折合20.60万元/亩）。

土地使用权评估结果详见下表：

土地使用权人	不动产权证号	宗地位置	宗地面积 (m ²)		市场法评估单价	评估价值 (取整到百元)
			总面积 (平方米)	其中：委评宗地面积 (平方米)		
丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司	玉国用(2011)第274号	丽江市玉龙雪山干海子	191,130.96	16,442.11	309.00	5,080,612.00
合计			191,130.96	16,442.11	309.00	5,080,612.00

(四) 评估结果的确定

根据成本法的评估结果，确定地上附着物、电子设备（停车场信息化设备）的评估价值为6,003,945.00元，根据市场法的评估结果，确定土地使用权的评估价值为5,080,612.00元。将上述地上附着物、电子设备（停车场信息化设备）的评估价值及土地使用权的评估价值进行加计汇总，得到委评资产的评估价值为11,084,557.00元（大写：壹仟壹佰零捌万肆仟伍佰伍拾柒元整）。

八、评估程序实施过程和情况

评估时间从2021年10月09日至10月31日，经过接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总，提交报告等过程。具体如下：

(一) 前期准备工作：2021年10月09日接受项目委托，确定评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日，并根据评估工作需要制定资产评估工作计划及方案。

(二) 指导委托方清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料：2021年10月09日至10月15日依据资产评估的有关原则和规定，评估人员对评估范围内的资产核实事权并了解委评资产状况，资产清查核实的过程和方法具体如下：

1、依据委托方填报的资产清查评估表，对委托评估的资产进行了清查。在委

托方有关部门配合下，评估人员现场核查资产的数量、结构类型、使用现状等。

2、委评资产权属的确认：向委托方索取委评资产有关权属证明材料，对权属关系不完全明确存在产权瑕疵的资产在资产评估书中的特别事项中揭示。

3、核实资产现状：对委评资产清查核实并进行记录。核查委评土地使用权、地上附着物、电子设备（停车场信息化设备）的权属状况，了解需要评估的土地使用权、地上附着物、电子设备（停车场信息化设备）范围。了解宗地土地利用状况，调查地价状况及影响待估宗地地价的区域因素、个别因素等，即委估宗地的面积、四至、地类（用途）、位置；了解地上附着物、电子设备（停车场信息化设备）的内外环境，资产的形成过程、管理机构和管理制度，了解地上附着物的结构、面积及维护保养并作现场记录；判断各种贬值因素，初步估计地上附着物、电子设备（停车场信息化设备）的成新度，调查地价状况及影响因素。

（三）选择评估方法、收集市场信息和评定估算：2021 年 10 月 16 日至 25 日搜集评估对象的相关市场价格数据，分析各种价格数据的真实性和有效性，并依据各种价格影响因素进行相关调整，测算评估对象价值。

（四）评估结果汇总、评估结论分析、编制评估报告和内部审核：2021 年 10 月 26 日汇总评估结果，根据对评估对象的初步评估结果，在核实确认具体资产项目评估结果准确无误，评估工作中没有发生重复和遗漏情况的基础上，对评估结果进行调整、修改和完善，撰写资产评估报告书。经内部三级复核后向委托方提交评估报告草稿，并征求意见。

（五）提交评估报告：2021 年 10 月 31 日经委托方确认无误后，提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本评估项目的操作是以下述假设条件为前提进行的，当出现与下述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果失效。

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

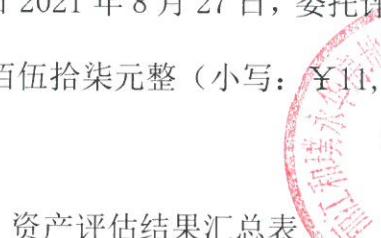
公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、地类（用途）及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）特定假设

- 1、假设评估基准日外部经济环境不会发生不可预见的重大变化。
- 2、假设被评估资产不会出现不可预见的因素导致其无法使用，被评估资产依法办理产权转移手续后在原地持续使用。
- 3、假设待评估资产已经处在交易过程中，评估人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。
- 4、假设委评资产拟进入的市场是一个充分发达与完善的市场，是一个有自愿买者与卖者的竞争性市场，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、而非强制的条件下进行的。
- 5、假设委评资产不存在特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估结果的影响，也不存在国家宏观经济政策发生变化、有关法规政策变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价格的影响。
- 6、假设委评资产产权属清晰、产权无瑕疵。
- 7、假设委托方提供的相关基础资料真实、准确、完整。

十、评估结论

经评估，截止评估基准日 2021 年 8 月 27 日，委托评估的资产评估值合计人民币壹仟壹佰零捌万肆仟伍佰伍拾柒元整（小写：¥11,084,557.00 元）。



金额单位：人民币元

编号	项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
一	固定资产类合计	-	6,003,945.00		
1	固定资产-地上附着物	-	5,979,425.00		
2	固定资产-电子设备 (停车场信息化设备)	-	24,520.00		
二	无形资产合计	-	5,080,612.00		
1	土地使用权	-	5,080,612.00		
总计		-	11,084,557.00		

本评估结果不应当被认为是对评估对象未来可实现价格的保证。

评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

以下为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评定估算的有关事项（包括但不限于）：

(一) 本次评估范围内资产明细由委托方提供，委托方对所提供材料的真实性、完整性负责，因委托方原因造成评估值失真，评估机构和签字评估师不承担相应责任。

(二) 本次纳入评估范围的土地使用权、地上附着物及电子设备（停车场信息化设备）仅为委托方申报的部分。

(三) 本次评估中主要以委评资产的结构类型、用途、使用年限、外在施工质量或直观现状作为评定成新率的依据,对委评资产未使用任何检测仪器进行测量、检测或鉴定,若委评资产内部质量存在问题,本事务所不承担责任。

(四) 本次评估中对地上附着物采用年限法评定资产成新率时,委评资产已使用年限根据委托方申报的资产启用日期来计算,资产耐用年限根据《资产评估常用数据与参数手册》有关规定取其理论寿命年限,未考虑经营期限等因素对委评资产尚可使用年限的影响。

(五) 本报告中,我们的责任是对评估对象于评估基准日之市场价值进行估算并发表专业意见,对评估对象的法律权属不发表意见,也不作确认或保证。我们对委托方提供的有关评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验,并有责任对查验的情况予以披露。但本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托方负责。

(六) 委评土地所属地块的土地使用权证号为玉国用(2011)第 274 号,使用权总面积为 191,130.96 平方米,纳入本次评估范围的土地使用权仅为委托方拟作价出资的玉龙雪山干海子 5、6 号停车场红线范围内的土地 16,442.11 平方米,该部分土地使用权的面积以丽江春雨不动产事务所有限公司出具的《玉龙雪山景区投资管理有限公司 5、6 号停车场面积示意图》确定的面积为准,若实际出资时土地使用权面积发生变化,则土地使用权价值应根据同样方法进行相应调整,若发生土地使用权面积纠纷与评估机构及签字评估师无关。

本报告使用者应注意特别事项对评估结论的影响。

(七) 需要说明的其他事项

1、委托方对申报材料负完全的法律责任,对所填报内容的完整性、合法性及真实性负责;委托方对其提供的文件资料的真实性承担法律责任。

2、委托方对委托评估资产在评估基准日当日及评估基准日至评估报告提出日期间存在的抵押、担保、诉讼等事项承担全部责任。这些事项的存在与本评估

公司及签字评估师无关。

3、本次评估的各项资产均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国内有效价格为依据。

4、本评估报告使用者在充分考虑前述因素对评估结论的影响之后，在评估基准日后、有效期以内，当本评估目的实现时，对评估目的实现日与评估基准日之差异，应作如下调整或修正：

①资产数量发生的变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

②当评估方法为成本法时，应按实际发生额进行调整。

③若资产价格标准发生变化、并对资产评估结果已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

④如果评估工作结束前资产价格已发生了显著变化，无法改变评估基准日，但资产价格的调整方法简单、易于掌握时，委托方在进行资产实际作价时，应进行相应调整。

5、本次评估委托方及产权持有单位未提供账面价值。

(八) 报告附件与其报告正文配套使用方有效。

十二、评估报告使用限制说明

1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2、评估报告只能由评估报告载明的使用者使用，使用者应按有关法律、法规，以及资产评估委托合同和本评估报告约定的要求正确、恰当地使用本评估报告。任何不正确或不恰当地使用报告所造成的损失，将由报告使用者自行承担责任。

3、未征得评估机构同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、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。

4、评估结论的使用有效期。根据《资产评估执业准则—资产评估报告》，通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产

评估报告。本评估报告使用有效期自评估基准日 2021 年 8 月 27 日起计算，至 2022 年 08 月 26 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告提出日期

本评估报告提交委托方的时间为 2021 年 10 月 31 日。



丽江和璞永华房地产土地资产评估有限公司

资产评估师: 王文秀



中国 丽江市

资产评估师: 白加荣



二〇二一年十月三十一日

资产评估报告附件

一、委托方营业执照

二、《国有土地使用权证》复印件、丽江春雨不动产事务所有限公司出具的
《玉龙雪山景区投资管理有限公司 5、6 号停车场面积示意图》复印件

三、丽玉景投司报[2021]36号《丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司关
于对丽江玉龙旅游股份有限公司游客集散港项目申请用地进行评估的请示》复印
件

四、丽旅投复[2021]9号《丽江市旅游开发投资集团有限责任公司关于<丽
江市玉龙雪山景区投资管理有限公司关于对丽江玉龙旅游股份有限公司游客集
散港项目申请用地进行评估的请示>的批复》复印件

五、丽国资复(2021)39号《丽江市国资委关于丽江市玉龙雪山景区投资
管理有限公司对丽江玉龙旅游股份有限公司游客集散项目申请用地进行评估的
批复》复印件

六、委托方双方签订的《玉龙雪山甘海子旅游集散中心项目合作开发框架协
议》复印件

七、资产评估委托方、产权持有者承诺函

八、委托方、产权持有者关于委评资产法律权属的承诺函

九、资产评估师承诺函

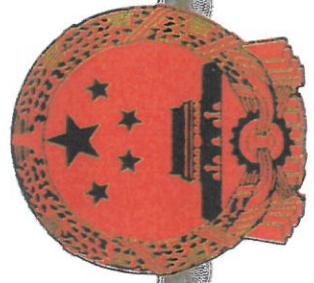
十、资产评估机构营业执照复印件

十一、资产评估机构备案公告复印件

十二、签字资产评估师资格证书复印件

十三、资产评估委托合同复印件

仅限办理 评估报告
其他用途请到各登记机关办理



营业执照

统一社会信用代码

915307007755286526



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多信息、
备案、许可、监管信息。

名 称	丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司	注 册 资 本	陆仟万元整
类 型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	成 立 日 期	2005年07月05日
法 定 代 表 人	吴灿英	营 业 期 限	2005年07月05日至长期
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；项目建设融资；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）	住 所	丽江市古城区福慧路



2020

国家市场监督管理总局监制

国家企业信用公示系统网址：<http://yn.gsxt.gov.cn>

请于每年1月1日-6月30日在国家企业信用信息公示系统（云南）报送上年度年报并公示。当年设立登记的，自下一年起报送并公示。逾期未年报的，将依法处理。

国家市场监督管理总局监制

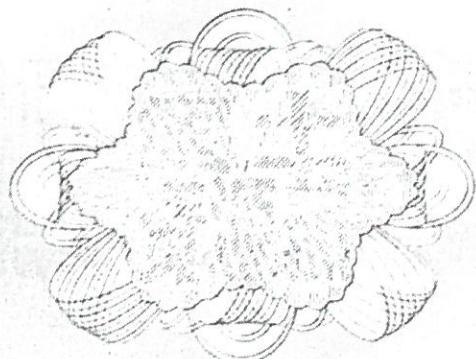
登记机关 2020年1月6日

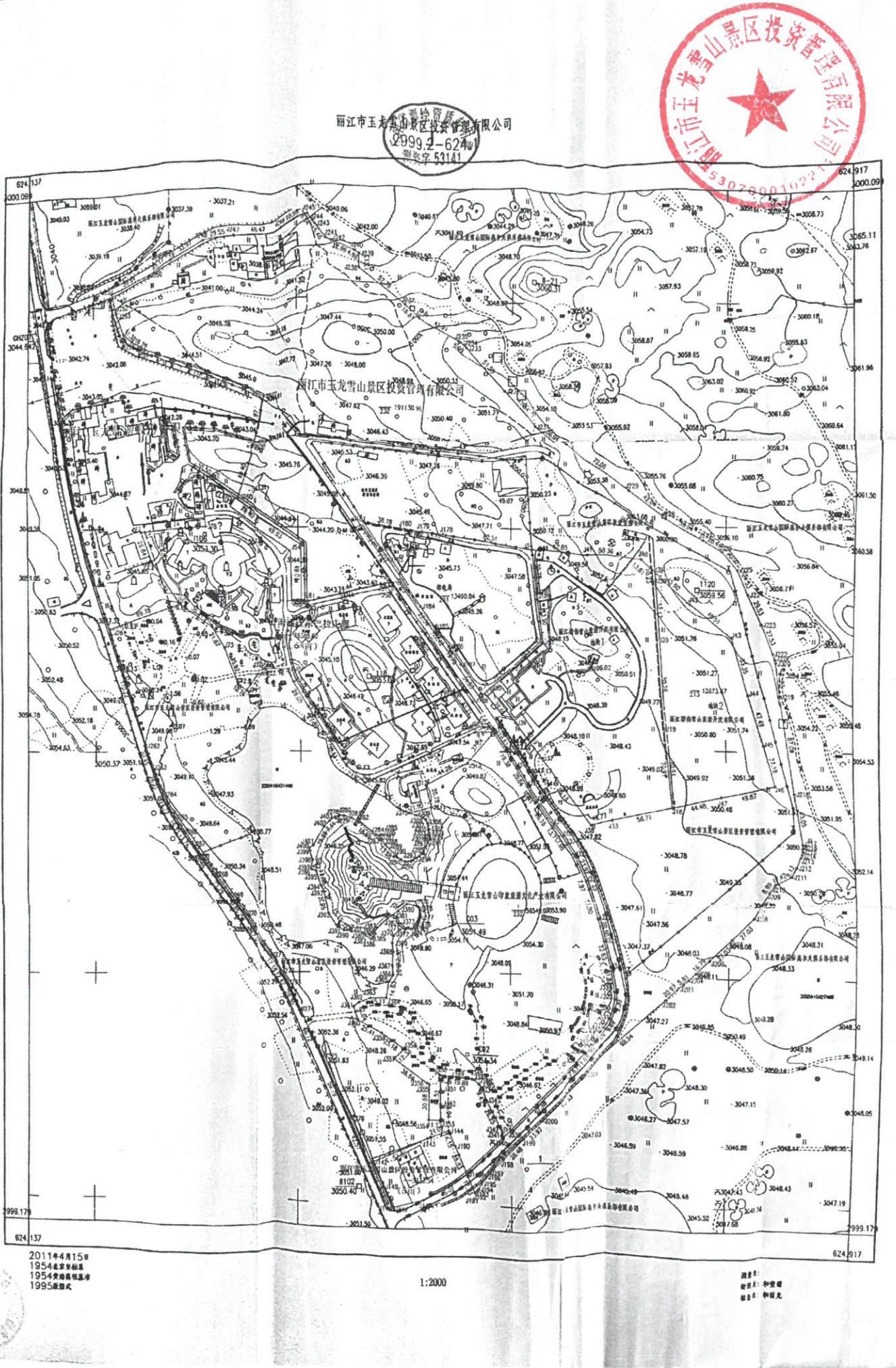
玉国用(2011)第274号



土地使用权人	丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司			
座 落	丽江市玉龙雪山干海子			
地 号	530721201-06-01-26-6	图 号	2999.2-624.1	
地类(用途)	餐饮旅馆业用地	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2033年11月19日	
使用权面积 M ²	191130.96	其中	独用面积 M ²	191130.96 M ²
			分摊面积 M ²	

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



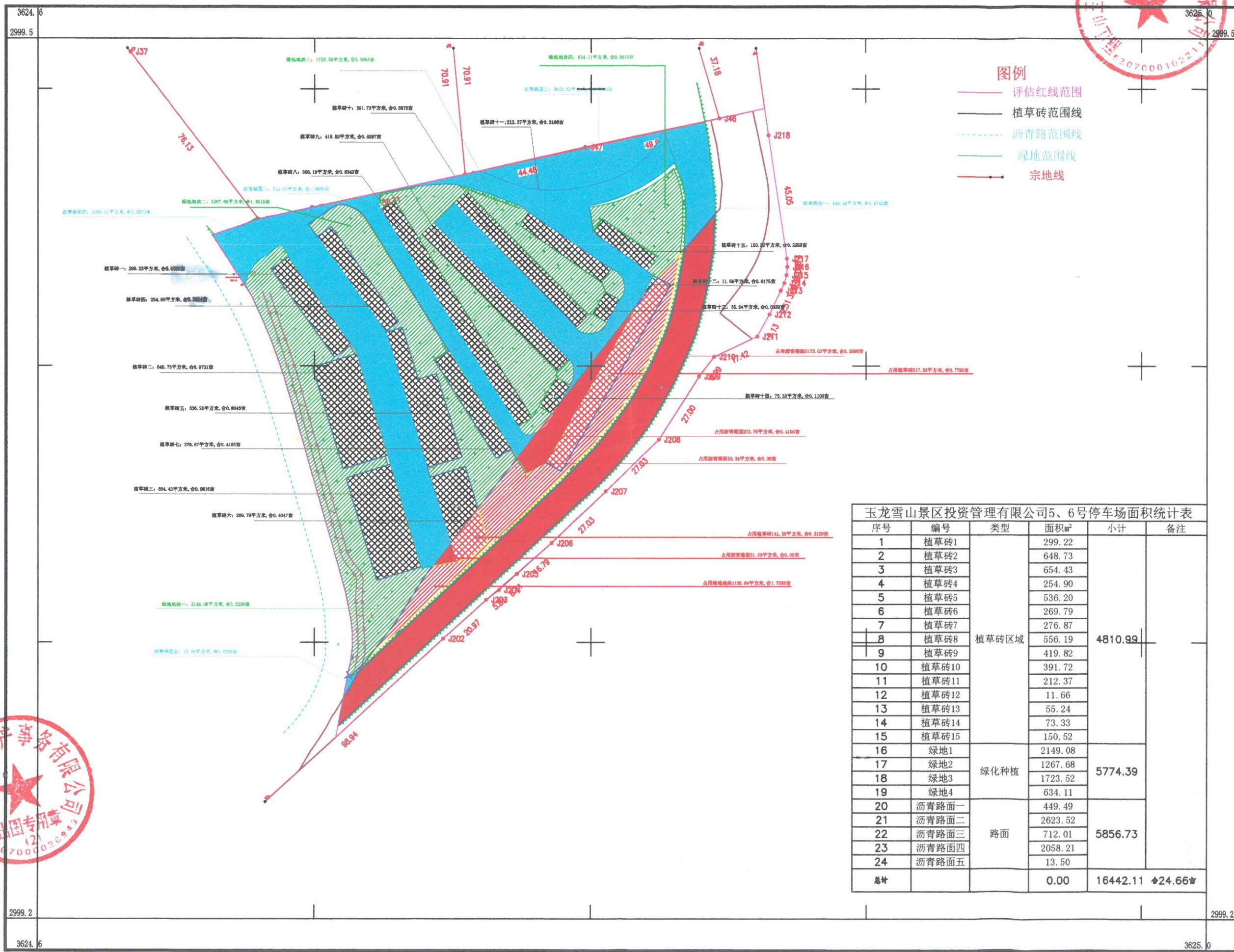


2011年4月15日
1954北京坐标系
1954黄海高程基准
1995版国式

由 扫描全能王 扫描创建

玉龙雪山景区投资管理有限公司5、6号停车场面积示意图

2999.228-33624.614





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〔2021〕36号

签发人：吴灿英

丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司关于 对丽江玉龙旅游股份有限公司游客集散港项目申 请用地进行评估的请示

丽江市旅游开发投资集团有限责任公司：

丽江玉龙旅游股份有限公司（以下简称“玉龙股份”）拟实施的丽江玉龙雪山景区（甘海子）游客集散港项目（以下简称“集散港项目”）是集合综合交通、智慧旅游服务、后期服务基地功能于一体，全面为玉龙雪山景区提供一站式服务的综合型旅游服务项目。集散港项目与丽江城市轨道交通项目一期工程（1号线）（以下简称“1号线工程”）终点站相连接，将使进港、出港的游客能够便捷、快速地乘坐玉龙雪山景区交通和轨道交通，实现两者换乘的无缝对接。集散港项目计划投资约2亿元，用场规模约30亩，其中，规划建筑面积约1.5万 m^2 （以最终规划、设计方案及预算为准）。

2021年1月26日，市委常委、常务副市长木崇根主持召开1号线工程终点站选址和末端线路走向专题会议，会议



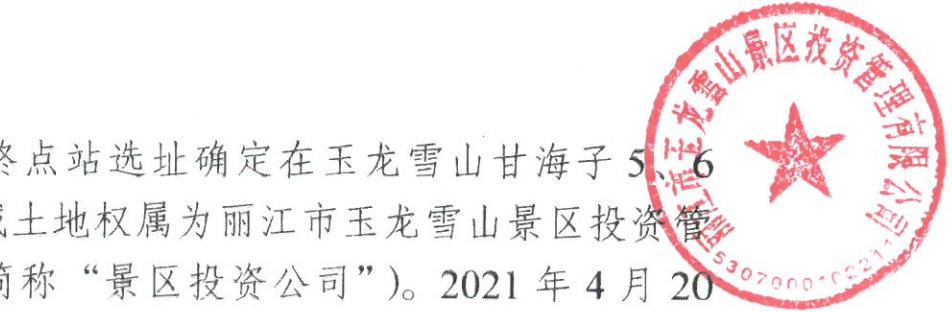
决定将 1 号线工程终点站选址确定在玉龙雪山甘海子 5、¹₆ 号停车场旁，该区域土地权属为丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司（以下简称“景区投资公司”）。2021 年 4 月 20 日，景区投资公司收到玉龙股份《关于丽江玉龙雪山景区（甘海子）游客集散港项目用地申请的函》，文件提出由景区投资公司以土地作价入股，与玉龙股份共同合作开发集散港项目的申请。

收到函件后，景区投资公司高度重视，鉴于拟合作方为上市公司，且双方的合作为关联交易，为确保此次合作的合法性、合规性和公允性，景区投资公司拟与玉龙股份共同聘请具备相关资质的评估机构，对项目拟用地块进行评估。评估完成后，景区投资公司将在确保国有资产保值增值的前提下，拟定具体合作方案，并报请市旅投集团和市国资部门批准后与玉龙股份共同合作开发集散港项目。

现特报市旅投集团请求同意对拟用地块进行评估，同时请转报丽江市人民政府国有资产监督管理委员会。

当否，请批示。

附件：1.关于丽江玉龙雪山景区（甘海子）游客集散港项目用地申请的函
2.丽江城市综合轨道交通项目一期工程（1 号线）专题会议纪要



丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司 2021 年 4 月 21 日印发



函 letter

致 To: 丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司

编号 No:

由 From: 丽江玉龙旅游股份有限公司

日期 Date: 2020 年 4 月 19 日

事项 Re: 关于丽江玉龙雪山景区（甘海子）游客集散港项目用地申请的函

抄送 C.C.:

紧急 Urgent 请审阅 For Review 请批注 Please Comment 请回复 Please Reply

关于丽江玉龙雪山景区（甘海子）游客集 散港项目用地申请的函

丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司：

甘海子作为丽江大玉龙景区的重要的旅游服务基地，承担着巨大游客量的集散任务，随着玉龙雪山景区的游客量的逐年攀升，对景区内游客的分流、疏散功能的要求越来越高。轨道交通一号线是丽江市第一条城市轨道交通线路，对提升丽江城市基础设施水平和玉龙雪山旅游提质扩容具有重大意义。

根据 2021 年 1 月 26 日，市委常委、常务副市长木崇根主持召开的丽江城市综合轨道交通项目一期工程（1 号线）终点站选址和末端线路走向的专题研究会，会议确定将丽江城市综合轨道交通项目一期工程（1 号线）终点站选址确定在甘海子 5、6 号停车场旁。玉龙雪山景区（甘海子）游客集散港与轨道交通一号线终点站是设施互补、功能共享的两个紧密结合的项目，集散港与轨道交通终点站两个配套设施的连接将使进港、出港的游客能够便捷、快速地乘坐轨道交通，同时高效地在集散港内完成景区内的交通换乘，实现轨道交通和景区交通间换乘的无缝对接。





丽江玉龙旅游股份有限公司
LIJIANG YULONG TOURISM CO., LTD.

函 letter



我公司作为集散港项目的实施主体正积极推进该项目的设计和前期工作，结合轨道交通（1号线）终点站位置，集散港项目选址位于甘海子5、6号停车场区域（详见附图一：甘海子集散港项目选址位置图），用地规模约为30亩。集散港项目规划建筑面积约1.5万m²，项目计划投资约2亿元。（以最终规划、设计方案及预算为准），项目集合综合交通、智慧旅游服务、后勤服务基地功能于一体，全面为玉龙雪山景区提供一站式综合旅游服务（详见附件二：集散港项目概念设计方案）。

因集散港项目选址区域土地权属为丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司所有，为使集散港项目能够顺利推进，特向景区投资公司申请，集散港项目用地由景区投资公司提供，由景区投资公司和玉龙旅游双方共同委托评估机构对土地使用权价值进行评估，根据评估结果，双方共同合作开发甘海子集散港项目。

特此申请！



丽江市旅游开发投资集团有限责任公司文件

丽旅投复〔2021〕9号

关于《丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司关于对丽江玉龙旅游股份有限公司游客集散港项目申请用地进行评估的请示》的批复

丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司：

你公司上报的《关于对丽江玉龙旅游股份有限公司游客集散港项目申请用地进行评估的请示》(丽玉景投司报〔2021〕36号)已收悉，经丽江市旅游开发投资集团有限责任公司研究，并报市国资委批准同意，现将有关事项批复如下：

原则同意你公司与丽江玉龙旅游股份有限公司共同聘请具备相关资质的评估机构对拟用地(玉龙雪山甘海子5号、6号停车场地块)进行评估。请丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司严格按照有关程序依法依规组织开展评估工作。



(此页无正文)



丽江市旅游开发投资集团有限责任公司 2021年6月1日印

丽江市旅游开发投资集团有限责任公司文件批办单

来文单位	市国资委	来文日期	2021-05-28
来文号	丽国资复〔2021〕39号	紧急程度	
文件标题	关于丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司丽江玉龙旅游股份有限公司游客集散港项目申请用地进行评估的批复		
主要领导批示	领导班子 <u>王伟洪</u> 2021-06-01 14:24 同拟 领导班子 <u>和和堂</u> 2021-06-01 10:08		
分管领导意见	同意拟办意见。呈和堂总经理阅示。 领导班子 <u>和和堂</u> 2021-05-31 10:49		
总经理助理意见			
拟办意见	拟同意，呈请和斗副总审示！ 综合办 张珂 2021-05-28 18:08 建议由综合办尽快行文批复雪山景区公司，并转财务审计部，请督促雪山景区公司严格按照有关程序依法依规组织开展评估工作。妥否，请张主任批示。		
相关部室意见			
领导传阅			
处理结果	综合办 和丽媛 2021-06-02 08:17		



丽江市人民政府国有资产监督管理委员会文件

丽国资复〔2021〕39号

丽江市国资委关于丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司对丽江玉龙旅游股份有限公司游客集散港项目申请用地进行评估的批复

丽江市旅游开发投资集团有限责任公司：

你公司上报的《关于丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司对丽江玉龙旅游股份有限公司游客集散港项目申请用地进行评估的请示》（丽旅投报〔2021〕38号）已收悉，经2021年5月26日委务会议研究，原则同意由丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司与丽江玉龙股份有限公司共同聘请具备相关资质的评估机构对项目拟用地进行评估。请你公司督促丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司严格按照有关程序依法依规组织开展评估工作。

丽江市人民政府国有资产监督管理委员会

2021年5月26日



丽江市国资委办公室

2021年5月28日印发

玉龙雪山甘海子旅游集散中心项目 合作开发框架协议



甲方：丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司
乙方：丽江玉龙旅游股份有限公司

为加快玉龙雪山旅游业发展，全面提升玉龙雪山旅游景区旅游接待能力和品质，完善旅游服务设施，根据《中华人民共和国民法典》等相关法律法规的规定，甲、乙双方经友好协商一致，就拟开发玉龙雪山甘海子旅游集散港相关事宜，达成如下框架协议（以下简称“本协议”）。

一、合作范围

拟由甲方与乙方共同设立合资公司负责对甘海子旅游集散中心项目进行投资开发（具体开发范围见附图），合作经营。

二、出资方式

由甲方报经丽江市国资委批准后以实物作价出资，由乙方货币出资。

三、协议有效期限

(一) 有效期限

本协议有效期一年，自2021年8月21日起至2022年8月26日止，该期限为商定正式合作项目、合同的执行期限。

(二) 发生下列情形之一时，本协议终止



1.因不可抗力发生或由于甲乙双方均无过错，但发生了无法或不能克服的外因，致使本协议无法推进。

2.甲乙双方协商一致提前终止。

3.本协议有效期限内双方未能达成正式协议的。

四、协议解释

乙方在经丽江玉龙雪山省级旅游开发区管委会批准后可以对甲方拟作价出资的土地围挡，但是不表示双方已经正式合作，且不论双方是否可以协商达成正式协议，产生的费用均由乙方承担，如果双方达不成协议，由乙方在本协议有效期限届满之日起15日内拆除围挡；如果双方达成协议，产生的费用也不得计入合资公司的前期费用中。

五、其他

(一) 本协议为甘海子旅游集散港项目合作及前期工作开展的意向性协议，是双方长期合作的基础，不能作为抵押、融资、担保及其他资信凭证；不构成协议双方互相追究违约责任的依据。具体项目合作约定与本框架协议安排不一致的，以具体项目正式协议约定为准。

(二) 本协议一式四份，双方各执二份，具有同等法律效力，自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。





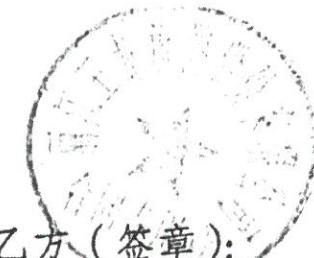
甲方(签章):

法定代表人:

委托代理人:

日

期: 2021年8月27日



乙方(签章):

法定代表人:

委托代理人:

日

期:



资产评估委托方、产权持有单位承诺函

丽江和璞永华房地产土地资产评估有限公司：

根据丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司与丽江玉龙旅游股份有限公司于 2021 年 8 月 27 日签订的《玉龙雪山甘海子旅游集散中心项目合作开发框架协议》，双方拟共同出资设立合资公司，对甘海子旅游集散中心项目进行投资开发，特委托贵公司对框架协议中约定拟作价出资的丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司位于丽江玉龙雪山干海子 5、6 号停车场红线内的土地使用权、地上附着物及电子设备（停车场信息化设备）的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估工作，丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司、丽江玉龙旅游股份有限公司特作以下承诺，并对此承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家有关规定；
- 2、所提供的有关资料真实、准确、完整，有关重大事项提示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、不干预评估工作；
- 5、被评估资产抵押情况：本次委托评估的资产无抵押情况。
- 6、其他需说明的事项：无

委托方一（产权持有者）签章：丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司

法定代表人：



委托方二签章：丽江玉龙旅游股份有限公司

法定代表人：



日期： 2021 年 10 月 31 日

委托方、产权持有单位关于委评资产法律权属的承诺函

丽江和璞永华房地产土地资产评估有限公司：

根据丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司与丽江玉龙旅游股份有限公司于 2021 年 8 月 27 日签订的《玉龙雪山甘海子旅游集散中心项目合作开发框架协议》，双方拟共同出资设立合资公司，对甘海子旅游集散中心项目进行投资开发，特委托贵公司对框架协议约定拟作价出资的丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司位于丽江玉龙雪山干海子 5、6 号停车场红线内的土地使用权、地上附着物及电子设备（停车场信息化设备）的市场价值进行评估。现对委评资产的法律权属特作以下承诺，并对此承担相应的法律责任：

一、对所提供评估对象权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。
二、委评资产产权属于丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司拥有，拟作价出资的土地使用权、地上附着物及电子设备（停车场信息化设备）经委托双方确认，在评估基准日后若出现产权纠纷事宜与评估机构和签字资产评估师无关。

三、委评的资产未设立抵押担保。

委托方一（暨产权持有单位）签章：丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司

法定代表人：

吴英印



委托方二签章：丽江玉龙旅游股份有限公司

法定代表人：

和献中



日期： 2021 年 10 月 31 日

资产评估师承诺函

丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司、丽江玉龙旅游股份有限公司：

受丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司和丽江玉龙旅游股份有限公司的共同委托，我们对丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司拟作价出资的位于丽江市玉龙雪山干海子 5、6 号停车场红线内的土地使用权、地上附着物及电子设备（停车场信息化设备）在 2021 年 8 月 27 日的市场价值进行了评估，形成了资产评估报告。为确保评估机构客观、公正、合理地进行评估。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、评估结论合理。
- 六、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签章：



2021 年 10 月 31 日

本复印件仅作为本公司出具的永华评报字(2021)第007号资产评估报告作为附件使用



营业 执 照

(副 本)

副本编号: 1 - 1

统一社会信用代码 91530723309675188A

名 称 丽江和璞永华房地产土地资产评估有限公司
类 型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住 所 云南省丽江市古城区祥和街道康仲路113号(祥和商业广场34幢702号)
法定代表人 舒丽芳
注 册 资 本 伍拾万元整
成 立 日 期 2014年11月10日
营 业 期 限 2014年11月10日至 2034年11月10日
经 营 范 围 提供房地产评估与咨询、土地评估与咨询、各类单项资产评估与咨询、企业整体资产评估与咨询、资产评估和项目评估与咨询业务。(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)。



登记机关



年 月 日

2018 12 25

本复印件仅作为本公司出具的永华评报字(2021)第007号资产评估报告作为附件使用

丽 江 市 财 政 局

丽财资备案(2019)2号

备案公告

丽江和璞永华房地产土地资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为丽江和璞永华房地产土地资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司（自然人投资或控股）。

二、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）为舒丽芳。

三、资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告



抄送：省注册会计师管理与资产评估中心

本复印件仅作为本公司出具的永华评报字【2021】第007号资产评估报告
作为附件使用



本复印件仅作为本公司出具的永华评报字(2021)第007号资产评估报告
作为附件使用



资产评估委托合同

丽江和璞永华房地产土地资产评估有限公司

永华评约[2021]009号

联系地址：丽江市古城区康仲路 113 号（祥和商业广场 34 棱 702 号）
电话：0888-8889989 13908887880 13988826620 15894396032 传真：0888-8889989 邮编：
674100

资产评估委托合同

合同编号：永华评约[2021]009号

甲方一：丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司

甲方二：丽江玉龙旅游股份有限公司

乙方：丽江和璞永华房地产土地资产评估有限公司

丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司因拟以资产作价出资需进行资产评估，特由丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司、丽江玉龙旅游股份有限公司（以下简称甲方）共同委托乙方对该经济行为涉及的资产进行评估，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》以及《资产评估执业准则—资产评估委托合同》等法律、法规的规定，为明确双方的权利和义务，经甲、乙双方协商，达成以下约定：

一、签约双方的名称、住所、联系人、联系方式

1. 甲方一（委托方）：丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司

法定代表人：吴灿英

统一社会信用代码:915307007755286526

住所：丽江市古城区福慧路

联系人：李锦华

联系电话：13578373822

2. 甲方二（委托方）：丽江玉龙旅游股份有限公司

法定代表人：和献中

统一社会信用代码: 91530700622954108K

住所：丽江市古城区香格里大道转台东侧丽江玉龙旅游大楼

联系地址：丽江市古城区康仲路 113 号（祥和商业广场 34 幢 702 号）

电话：0888-8889989 13908887880 13988826620 15894396032 传真：0888-8889989 邮编：
674100

丽江和璞永华房地产土地资产评估有限公司

联系人：和万华

联系电话：13908882571

3. 乙方（评估机构）：丽江和璞永华房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：舒丽芳

办公地址：云南省丽江市古城区祥和街道康仲路113号（祥和商业广场34幢702号）

统一社会信用代码：91530723309675188A

联系人：颜婕

联系电话：18213273765

二、评估目的

本次资产评估的目的是为丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司拟以资产作价出资提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

1、评估对象：评估对象为丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司拟作价出资的土地使用权、地上附着物。

2、评估范围：位于丽江玉龙雪山干海子5、6号停车场的土地使用权一宗，地上附着物：沥青道路、连接道路、绿化工程、生态草坪及停车场信息化设备等（详见评估申报明细表）

四、评估基准日

1、本项目资产评估基准日为2021年8月27日。

2、本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价值的确定、评估参数的选取等，均以该日委托方提供的资产评估申报表、外部经济环境以及市场情况确定；

3、本次资产评估工作中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

五、评估报告使用范围

1、本项目评估报告使用者为：丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司、丽江玉龙

联系地址：丽江市古城区康仲路 113 号（祥和商业广场 34 幢 702 号）

电话：0888-8889989 13908887880 13988826620 15894396032 传真：0888-8889989 邮编：
674100

旅游股份有限公司及相关上级管理部门。资产评估报告仅供丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司以资产作价出资参考使用，供资产评估委托合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

2、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目的及用途使用资产评估报告。委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

3、委托人或者其他资产评估报告使用人应当在资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4、未经委托方书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5、未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

六、评估报告提交期限和方式

1、乙方到甲方所在地完成委评资产的清查盘点，甲方在合同签订后三日内按时提交评估所需各项相关资料，乙方于2021年10月30日前完成评估工作，并向甲方提交捌份《资产评估报告书》。若甲方不能及时提供评估所需资料，乙方提交报告的时间可以顺延。

2、评估报告提交方式：纸质报告捌份。

七、评估服务费总额、支付时间和方式

1、经甲、乙双方协商，本次资产评估服务费为人民币肆万伍仟元整（小写：¥45,000.00 元）。

2、支付时间和方式：签订协议时甲方预付20,000.00元（甲方一、甲方二各付10,000.00元），提交报告时支付¥25,000.00元（甲方一、甲方二各付12,500.00元）。

3、如本协议因甲方原因在现场作业开始后中止，乙方不退回甲方已支付的评估费。

4、上述资产评估服务费已经包括与资产评估服务相关的其他费用。

联系地址：丽江市古城区康仲路 113 号（祥和商业广场 34 棚 702 号）
电话：0888-8889989 13908887880 13988826620 15894396032 传真：0888-8889989 邮编：
674100

5、乙方账户信息：

账户名称：丽江和璞永华房地产土地资产评估有限公司

开户银行：丽江古城农村商业银行股份有限公司白龙潭支行

账 号：8300015239051012

6、双方依据交易习惯，协商一致约定，所开具的发票不视为本合同中已付款的凭证，向本合同指定的账户转账并收妥相关银行转账凭证系履行本合同唯一的付款凭证。

八、评估机构和委托方的其他权利和义务

（一）甲方的责任和义务

1、委托人应当为资产评估机构及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助；委托人应当根据资产评估业务需要，负责资产评估机构及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。

2、委托方应及时、依法提供资产评估业务需要的资料包括清查评估申报表、经济行为的批文、财务账簿凭证、产权证明文件、经济合同及其他有关资料并保证资料的真实性、完整性、合法性；委托人或者其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式；委托人和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，资产评估机构有权拒绝履行资产评估委托合同。

3、委托方和相关当事方应恰当使用评估报告。

4、委托人提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，委托人应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

5、委托人要求出具虚假资产评估报告或者其他非法干预评估结论情形的，资产评估机构有权单方解除资产评估委托合同。资产评估委托合同当事人可以约定由委托人按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

6、因委托人或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，资产评估机构无法

联系地址：丽江市古城区康仲路 113 号（祥和商业广场 34 幢 702 号）

电话：0888-8889989 13908887880 13988826620 15894396032 传真：0888-8889989 邮编：
674100

履行资产评估委托合同，资产评估机构可以单方解除资产评估委托合同；当事人可以在资产评估委托合同中约定由委托人按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

7、委托方对委托评估资产在评估基准日当日及评估基准日至评估报告提出日期间存在的抵押、担保、诉讼等事项承担全部责任。

8、委托方对委托评估资产的内容、数量和质量状况的真实性、完整性负责。

9、甲方对乙方评估人员中涉及与甲方有利害关系的人员有权要求其回避。

10、在合同签订后三日内为乙方的评估工作提供其所要求的有关资料，并保证所提供的资料的真实性和完整性。

11、确保乙方不受限制地接触任何与本次资产评估有关的记录、文件和所需的其他信息。

12、甲方管理层对其作出的与资产评估有关的承诺予以书面确认。

13、对存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在评估过程中委托方有义务作出说明。

14、按本协议书的约定及时足额支付评估费用。

（二）乙方的责任和义务

1、乙方及其资产评估专业人员应遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告。在评估工作中，坚持独立、客观、公正的原则，对出具《资产评估报告书》承担相应的法律责任。

2、遵守职业道德，对评估结果和甲方提供的资料严守秘密。除下列情况外，乙方应当对执行业务过程中知悉的甲方信息予以保密：①取得甲方的授权；②根据法律法规的规定，为法律诉讼准备文件或提供证据，以及向监管机构报告发现的违反法规行为；③接受行业协会和监管机构依法进行的质量检查；④监管机构对乙方进行行政处罚（包括监管机构处罚前的调查、听证）以及乙方对此提起行政复议。

3、因委托方原因造成评估业务中止时，评估机构可以要求委托方按照已完成的工作量支付相应的评估服务费。

联系地址：丽江市古城区康仲路 113 号（祥和商业广场 34 檐 702 号）
电话：0888-8889989 13908887880 13988826620 15894396032 传真：0888-8889989 邮编：
674100

0307

4、乙方有义务指派专人指导甲方人员，进行财产清查、编制资产清查评估申报表、搜集有关评估资料，并应作好与其他中介机构的协调工作。

5、乙方应指派至少壹名资产评估师和贰名助理人员承办该项业务，以确保评估工作按期完成；

6、按照约定时间完成资产评估工作，出具资产评估报告。

九、违约责任和争议解决

1、甲乙双方按照《中华人民共和国民法典》的规定承担相应的违约责任。

2、因不可抗力无法履行业务约定的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任，法律另有规定的除外。

3、本约定书履行地为乙方出具资产评估报告所在地，因本约定书所引起的或与本约定书有关的任何纠纷或争议（包括关于本约定书条款的存在、效力或终止，或无效之后果），首先由双方进行友好协商，协商不成双方选择第1种解决方式：

(1) 向有管辖权的人民法院提起诉讼；

(2) 提交辖区仲裁委员会仲裁。

十、终止条款

1. 当评估程序所受限制对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响时，乙方可以采取向甲方提出合理通知的方式终止履行本约定书；相关限制无法排除时，评估机构可以解除业务约定书。

2. 在终止业务约定的情况下，乙方有权就其于本约定书终止之前对约定的资产评估服务项目所做的工作收取合理的费用。

十一、业务约定书的有效期限

本业务约定书经甲、乙双方签章后生效，约定事项全部完成后失效。

联系地址：丽江市古城区康仲路 113 号（祥和商业广场 34 棚 702 号）
电话：0888-8889989 13908887880 13988826620 15894396032 传真：0888-8889989 邮编：
674100



十二、双方对其他有关事项的约定

本业务约定书一式拾份，甲方执捌份(其中甲方一执肆份，甲方二执肆份)，乙方执贰份，都具有同等法律效力。其余未尽事宜，由双方协商解决。

(以下无正文)

甲方一：丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司（公章）

法人委托代理人（签字）：

经办人：

电话：

传真：

甲方二：丽江玉龙旅游股份有限公司

法人或委托代理人（签字）：

经办人：

电话：

传真：

乙方：丽江和璞永华房地产土地资产评估有限公司（公章）

法人或委托代理人（签字）：

经办人：

电话：13508880708

传真：0888-8889989

签定时间：2021年10月9日

签定地点：委托方办公室

联系地址：丽江市古城区康仲路113号（祥和商业广场34幢702号）

电话：0888-8889989 13908887880 13988826620 15894396032 传真：0888-8889989 邮编：
674100

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021年8月27日

委托方：丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司、丽江玉龙旅游股份有限公司

被评估单位(或者产权持有单位)：丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	资产项目	账面价值		评估价值		增值额	增值率%	备注
		原值	净值	原值	净值			
一	固定资产类合计			7,202,690.00	6,003,945.00	7,202,690.00	6,003,945.00	
1	固定资产-构筑物	-	-	7,163,700.00	5,979,425.00	7,163,700.00	5,979,425.00	
2	固定资产-电子设备（停车场信息化设备）	-	-	38,990.00	24,520.00	38,990.00	24,520.00	
二	无形资产合计			5,080,612.00	5,080,612.00	5,080,612.00	5,080,612.00	
1	无形资产-土地使用权			5,080,612.00	5,080,612.00	5,080,612.00	5,080,612.00	
	总计	-	-	12,283,302.00	11,084,557.00	12,283,302.00	11,084,557.00	



评估机构：丽江和璞永华房地产土地资产评估有限公司

固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表

评估基准日：2021年8月27日

委托方：丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司、丽江玉龙旅游股份有限公司

被评估单位(或者产权持有单位)：丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司

评估单位：人民币元

序号	名称	结构	建成年月	宽度(m)	高度(m)	计量单位	面积体积或数量	账面价值		评估价值		增值率%	备注
								原值	净值	原值	净值		
1	6号停车场-甘海子餐饮中心南面小车停车位及道路连接工程		2017年1月			m ²						-	
1-1	5号停车位-甘海子餐饮中心南面停车位停车场工程		2017年1月			m ²	2,147.72			738,410.00	581,000.00	61,288.00	
1-2	6号停车场-甘海子餐饮中心南面停车位停车场道路		2017年1月			m ²	3,785.02			2,586,600.00	83,000.00	2,123,710.00	
2	5号停车场-冰川博物馆南面停车位停车场工程		2014年5月			m ²							
2-1	5号停车位-冰川博物馆南面停车位停车场道路转L型		2014年5月			m ²	2,663.27			1,190,800.00	76,000.00	865,300.00	
2-2	5号停车位-冰川博物馆南面停车位道路		2014年5月			m ²	2,071.71			898,700.00	50,000.00	858,200.00	
3	南面停车位周边绿化工程			胸径(cm)	树高(m)	元/株(m)	棵						
				5-8cm	2-4.5m	1-2.5m	棵	44					
				8-10cm	3-6m	1-3m	棵	103					
				10-12cm	3-6m	1-3.5m	棵	60					
				12-16cm	3-7m	1.5-5m	棵	62					
				16-20cm	3-8m	1.5-4.5m	棵	34					
				20-25cm	6-7m	3m	棵	6					
				10cm以下	3-5m	1.5-2.5m	棵	3					
				10-15cm	2-5m	1.5-4m	棵	29					
				15-20cm	4m	2-3.5m	棵	6					
				20-30cm	6m	4-5m	棵	1					
				30cm-35cm	4m	2m	棵	1					
				15-20cm	3.5-6m	1.5-3.5m	棵	4					
				20-25cm	3.5-6m	2-3.5m	棵	8					
				25-30cm	3-8m	2-4m	棵	11					
				30-35cm	3-8.35m	2-5.7m	棵	13					

固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表

评估基准日：2021年8月27日

委托方：丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司、丽江玉龙旅游股份有限公司

被评估单位(或者产权持有单位)：丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	结构	建成年月	长度(m)	宽度(m)	高(m)	计量单位	面积/体积或数量	账面价值		评估价值	增值率%	备注
									原值	净值			
3-1	绿化苗木		2014年6月	35~40cm 40~50cm以上	7~10m	3.5~5m	棵	6			1,290,000.00	100%	
柏树				5cm以下	7m	3m	棵	1					
				5~10cm	4.5m	1m	棵	1					
				10~15cm	3~5m	1~2.5m	棵	44					
				15~20cm	3~6m	2~4m	棵	14					
				20~25cm	5m	2.5m	棵	1					
				25~30cm	4m	2m	棵	1					
				50cm	4.5m	4.5m	棵	1					
				10~20cm	2.5m~4.5m	1~3m	棵	9					
				15~20cm	3m	2m	棵	1					
				10~15cm	2~2.5m	2~2.5m	棵	2					
冷杉				5cm~8cm	3.5	2	棵	4					
				35~40cm	6m	4m	棵	2					
				40~45cm	8m	7.5~8m	棵	2					
				11cm	2m	1.5m	棵	1					
						m ²		5,774.39					
3-2	绿化工程			5、6万余盏太阳能照明工程							46,345.00		
4-1	器材	6米太阳能路灯			6	根	36.00				538,000.00	75,008.6	
4-2	总计	11米太阳能风能路灯	2019年1月		11	根	4.00				7,163,700.00	5,929,425.00	
减：构筑物及其他辅助设施减值准备													
合计											7,163,700.00	5,929,425.00	

被评估单位(或者产权持有单位)填表人：李锦华

填表日期：2021年10月11日

评估人员：

杨振意 王文秀 白加荣

评估日期：2021年10月11日

第 2 页，共 2 页

固定资产——电子设备（停车场信息化设备）评估明细表

评估基准日：2021年8月27日

委托方：丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司、丽江玉龙旅游股份有限公司

被评估单位(或者产权持有单位)：丽江市玉龙雪山景区投资管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目名称	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	玉龙雪山甘海子区域高清监控增设项目	落地机柜	国标定做 24U		个	1	2014年12月	2015年6月		989.00	58.00%	570.00
		监控立杆	国产 定制 6 米		根	1	2014年12月	2015年6月		375.00	63.00%	240.00
		摄像机	Hikvision DS-2CD1221F-IZ		台	2	2014年12月	2015年6月		3,875.00	60.00%	2,330.00
		信息柜	国产 6U		个	2	2015年12月	2016年3月		303.00	56.00%	170.00
		光缆	华致 12芯单模		米	150	2015年12月	2016年3月		325.00	62.00%	330.00
	玉龙雪山景区公共服务超5类线布线及施工	天诚 室外防水			米	452	2015年12月	2016年3月		1,147.00	62.00%	710.00
		电缆	正泰 2*1m³		米	331	2015年12月	2016年3月		1,221.00	62.00%	760.00
		PVC管	苏牛 Φ20		米	358	2015年12月	2016年3月		1,244.00	60.00%	750.00
	玉龙雪山景区公共服务摄像机	Hikvision DS-2CD1221F-IZ			台	3	2015年12月	2016年9月		5,813.00	50.00%	2,910.00
	24口POE交换机	H3C S5110-28P-PWR			台	1	2017年11月	2018年11月		7,868.00	38.00%	6,140.00
	基础网络扩容改造及无室外全向AP线缆纤覆	信锐 NAP-8000			台	1	2017年11月	2018年11月		0,920.00	58.00%	5,910.00
		工业交换机	H3C IE100-12T1-PWR-L1		台	1	2017年11月	2018年11月		4,338.00	68.00%	3,700.00
		合计								38,996.00	24.52%	-
	减：电子设备减值准备									-	-	-
	合计									38,996.00	0.7000000000000001	24,520.00

被评估单位(或者产权持有单位)填表人：李锦华

填表日期：2021年10月11日

评估人：杨银意 王文秀 白加荣

