

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

云南煤业能源股份有限公司拟转让其及全资子公司在
成都投智瑞峰投资中心的 3.2 亿元财产份额评估项目
资产评估报告

中威正信评报字（2018）第 2085 号

共一册 第一册

中威正信（北京）资产评估有限公司
2018 年 12 月 9 日

目 录

声 明	1
评估报告摘要	2
评估报告	错误! 未定义书签。
一、委托人、产权持有人和委托人以外的其他报告使用者	4
二、评估目的	6
三、评估对象及范围	7
四、评估价值类型及定义	7
五、评估基准日	16
六、评估依据	17
七、评估方法	18
八、评估程序实施过程和情况	19
九、评估假设	20
十、评估结论	22
十一、特别事项说明	22
十二、评估报告使用限制说明	24
十三、评估报告日	24

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、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人申报并经其签章确认；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。

七、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。

八、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，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。

九、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。

云南煤业能源股份有限公司拟转让其及全资子公司 在成都投智瑞峰投资中心的 3.2 亿元财产份额 评估项目 资产评估报告摘要

中威正信评报字（2018）第 2085 号

云南煤业能源股份有限公司：

中威正信（北京）资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对云南煤业能源股份有限公司拟转让其及全资子公司在成都投智瑞峰投资中心的 3.2 亿元财产份额所涉及的成都投智瑞峰投资中心的 3.2 亿财产份额在评估基准日 2018 年 10 月 31 日所表现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、委托人及产权持有人：云南煤业能源股份有限公司。

二、产权持有人：师宗煤焦化工有限公司。

三、经济行为：云南煤业能源股份有限公司拟转让其及全资子公司在成都投智瑞峰投资中心的 3.2 亿元财产份额。

四、评估目的：云南煤业能源股份有限公司拟转让其及全资子公司在成都投智瑞峰投资中心的 3.2 亿元财产份额，云南煤业能源股份有限公司委托我公司对该经济行为所涉及的云南煤业能源股份有限公司及其全资子公司师宗煤焦化工有限公司在成都投智瑞峰投资中心的 3.2 亿元财产份额进行评估，以确定其在评估基准日 2018 年 10 月 31 日的价值，为上述经济行为提供价值参考。

五、评估对象：根据本次评估目的，评估对象为云南煤业能源股份有限公司及其全资子公司师宗煤焦化工有限公司在成都投智瑞峰投资中心的 3.2 亿元财产份额价值。

六、评估范围：评估范围为云南煤业能源股份有限公司及其全资子公司师宗煤焦化工有限公司在成都投智瑞峰投资中心的 3.2 亿元财产份额的实缴出资及收益。

七、价值类型及其定义：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：2018 年 10 月 31 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

九、评估方法：成本法。

十、评估结论：经成本法评估，在评估基准日 2018 年 10 月 31 日，在本报告假设前提下，云南煤业能源股份有限公司所持有的成都投智瑞峰投资中心的 3.2 亿元财产份额的市场价值为 35,537.46 万元。

十一、评估结论使用有效期：本次评估结论使用的有效期限为一年，有效期从评估基准日开始计算。即从 2018 年 10 月 31 日至 2019 年 10 月 30 日，该评估结论有效。

十二、评估报告日：本评估项目的报告日为 2018 年 12 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。

云南煤业能源股份有限公司拟转让其及全资子公司在 成都投智瑞峰投资中心的 3.2 亿元财产份额 评估项目 资产评估报告

中威正信评报字（2018）第 2085 号

云南煤业能源股份有限公司：

中威正信（北京）资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对云南煤业能源股份有限公司拟转让其及全资子公司在成都投智瑞峰投资中心的 3.2 亿元财产份额所涉及的成都投智瑞峰投资中心的 3.2 亿财产份额在评估基准日 2018 年 10 月 31 日所表现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、产权持有人和委托人以外的其他报告使用者

（一）委托人及产权持有人云南煤业能源股份有限公司概况

1、公司注册信息

公司名称：云南煤业能源股份有限公司

统一社会信用代码：915300002919886870

住所：云南省昆明市经济技术开发区经开路 3 号科技创新园 A46 室

法定代表人：彭伟

注册资本：98992.36 万人民币

公司类型：股份有限公司(上市)

经营范围：焦炭、煤气蒸汽、煤焦化工副产品的生产及销售（生产限分公司）；煤炭经营；矿产品、建筑材料、化工产品及其原料的批发、零售、代购代销；燃气工程施工、市政公用工程施工；经营本企业自产产品及技术的出口业务。

2、历史沿革

云南煤业能源股份有限公司原名云南马龙产业集团股份有限公司，是 1996 年 11 月经云南省人民政府批准，由马龙化建（集团）总公司作为独家发起人，按募集设立方式进行股份制改组成立的。马龙产业于 1997 年 1 月 20 日领取企业法人营业执照，注册

资本 5,100 万元，其中社会公众股 1,500 万股，已于 1997 年 1 月 23 日在上海证券交易所挂牌上市。上市后经过多次送红股或资本公积转增股本，总股份变更为 12,622.50 万股。

本公司的股权分置改革方案于 2006 年 6 月 8 日获云南省国资委《关于调整云南马龙产业集团股份有限公司股权分置改革对价支付方案的复函》（云国资规划函 [2006] 72 号）批准，并经 2006 年 6 月 28 日临时股东大会审议通过，根据该方案，公司非流通股股东为获得所持有非流通股的上市流通权，向方案实施股权登记日登记在册的流通股股东执行对价安排，即方案实施股权登记日登记在册的流通股股东每持有 10 股流通股获付 3.2 股股份，本公司流通股股东共获付 1,188 万股股份。股权分置改革方案实施完成后的首个交易日，本公司非流通股股东所持非流通股份获得上市流通权，对价股份上市交易日为 2006 年 7 月 17 日。该方案实施日，本公司总股本不变，有限售条件股份减少至 7,722 万股，占总股本的 61.18%，无限售条件流通股股数增加至 4,900.50 万股，占总股本的 38.82%。

2011 年 8 月 24 日，经中国证券监督管理委员会《关于核准云南马龙产业集团股份有限公司重大资产重组及向昆明钢铁控股有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可 [2011] 1343 号）文件核准，马龙产业将原有经营业务的全部资产及负债作价 1 元出售给云天化集团有限责任公司，并向昆明钢铁控股有限公司发行股份 27,400 万股，购买昆钢控股持有的云南昆钢煤焦化有限公司 100% 股权，所发行股份的价格与该标的股权交易价格的差额 17,740.53 万元由昆钢控股以现金补足。

以 2011 年 8 月 31 日为马龙产业重大资产重组资产交割基准日，马龙产业与云天化集团和昆钢控股进行了相关资产交付。马龙产业在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成证券变更登记，并取得《证券变更登记证明》，马龙产业的总股数变更为 40,022.50 万股，其中无限售流通股 12,622.50 万股，限售流通股 27,400 万股。经 2011 年第二次临时股东大会审议通过，马龙产业于 2011 年 10 月 10 日在云南省工商行政管理局办理完毕公司名称、注册资本、经营范围及法定代表人等工商注册信息变更登记手续。

2013 年 5 月 8 日中国证券监督管理委员会《关于核准云南煤业能源股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可【2013】634 号）文件核准公司非公开发行不超过 9,473.68 万股股份，公司于 2013 年 11 月 7 日以 9.50 元/股的价格向两名特定投资者

定向发行了 9,473.68 万股股份。本次非公开发行后，公司股份数为 49,496.18 万股。

2014 年 10 月 16 日召开的公司 2014 年第三次（临时）股东大会审议通过 2014 年中期资本公积金转增股本实施方案。公司董事会于 2014 年 10 月 17 日向中国证券登记结算有限责任公司申请以截止 2014 年 6 月 30 日股份总额为基数，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 10 股。截止评估基准日，公司股份为 98,992.36 万股。

（二）产权持有人：师宗煤焦化工有限公司概况

企业名称：师宗煤焦化工有限公司

统一社会信用代码：91530323676569950P

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：李宏武

注册资本：120000 万人民币

住所：云南省曲靖市师宗县矣腊工业园区

经营范围：煤炭、焦炭、甲醇、粗苯、硫磺、煤焦化工副产品的生产、销售，货物及技术进出口业务（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）

师宗煤焦化工有限公司的成立日期：2008 年 06 月 25 日，为云南煤业能源股份有限公司的全资子公司。

（二）委托人与产权持有人的关系

产权持有人师宗煤焦化工有限公司为委托人云南煤业能源股份有限公司的全资子公司。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本评估报告的使用者为云南煤业能源股份有限公司及相关方。除国家法律法规另有规定外，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者。

二、评估目的

云南煤业能源股份有限公司拟转让其及全资子公司在成都投智瑞峰投资中心的 3.2 亿元财产份额，云南煤业能源股份有限公司委托我公司对该经济行为所涉及的云南煤业能源股份有限公司及其全资子公司师宗煤焦化工有限公司在成都投智瑞峰投资中心的 3.2 亿元财产份额进行评估，以确定其在评估基准日 2018 年 10 月 31 日的价值，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象及范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象为云南煤业能源股份有限公司及其全资子公司师宗煤焦化工有限公司在成都投智瑞峰投资中心的 3.2 亿元财产份额价值。

（二）评估范围

评估范围为云南煤业能源股份有限公司及其全资子公司师宗煤焦化工有限公司在成都投智瑞峰投资中心的 3.2 亿元财产份额的实缴出资及收益。

委托人云南煤业能源股份有限公司及其全资子公司师宗煤焦化工有限公司持有成都投智瑞峰投资中心（有限合伙）的实缴份额（LP 份额）3.2 亿元，2014 年 9 月，成都投智瑞峰投资中心（有限合伙）与中信银行股份有限公司昆明分行、昆明楷丰房地产开发有限公司签订《委托贷款合同》，成都投智瑞峰投资中心（有限合伙）委托中信银行股份有限公司昆明分行向昆明楷丰房地产开发有限公司发放贷款 3 亿元，用于“凤凰御景花园”项目建设。昆明楷丰房地产开发有限公司的母公司昆明璞原房地产开发有限公司提供保证担保。2016 年 12 月，云南国鼎投资基金管理有限公司、成都投智瑞峰投资中心（有限合伙）、昆明楷丰房地产开发有限公司签订《协议书》，规定成都投智瑞峰投资中心（有限合伙）拥有昆明楷丰房地产开发有限公司 2,000.00 万元债权。

本次评估的财产份额的实缴出资为 320,000,000.00 元，其中属于云南煤业能源股份有限公司的实缴出资为 20,000,000.00 元，属于云南煤业能源股份有限公司全资子公司师宗煤焦化工有限公司的实缴出资为 300,000,000.00 元。云南煤业能源股份有限公司的实缴出资 20,000,000.00 元的收益期限为该出资投昆明楷丰房地产开发有限公司的时间 2016 年 12 月 21 日至 2017 年 7 月 18 日；师宗煤焦化工有限公司的实缴出资 300,000,000.00 元，收益期限为该出资投入昆明楷丰房地产开发有限公司的时间：2014 年 9 月 25 日至 2016 年 9 月 25 日。

1、成都投智瑞峰投资中心(有限合伙)概况

单位名称：成都投智瑞峰投资中心(有限合伙)

统一社会信用代码：915101000866940496

公司地址：成都高新区肖家河正街 11 号 2 幢 1 楼

执行事务合伙人：成都汇智信股权投资基金管理有限公司(委派代表陈建宁)

成立日期：2014 年 01 月 09 日

合伙期限：2014 年 1 月 9 日至 2024 年 1 月 8 日

经营范围：项目投资、资产管理、投资咨询（不含金融、期货、证券及国家有专项规定的项目）（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）、企业管理咨询、商务咨询（不含前置许可项目，涉及后置许可的凭许可证经营）。

投智瑞峰作为投资类有限合伙企业，普通合伙人和管理人为成都汇智信股权投资基金管理有限公司，有限合伙人为成都汇智信股权投资基金管理有限公司和师宗煤焦化工有限公司。

截止评估基准日为止，投智瑞峰认缴出资金额为人民币 18 亿元，其中：成都汇智信股权投资基金管理有限公司认缴出资 90,000.00 万元，云南煤业能源股份有限公司认缴出资 7,350.00 万元；师宗煤焦化工有限公司认缴出资 33,000.00 万元；云南昆钢房地产开发有限公司认缴出资 49,650.00 万元。

截止评估基准日为止，投智瑞峰实缴出资金额为人民币 84,650.00 万元，其中：成都汇智信股权投资基金管理有限公司实缴出资为零，云南煤业能源股份有限公司实缴出资 2,000.00 万元；师宗煤焦化工有限公司实缴出资 33,000.00 万元，云南昆钢房地产开发有限公司认缴出资 49,650.00 万元。

公司设有董事会，公司核心管理团队有执行代表兼董事长、总裁、风控总监、财务总监，下设公司办公室、财务部、风控部等职能部门。

2、3.2 亿元财产份额募投项目概况

昆明楷丰房地产开发有限公司开发项目为“凤凰御景”，该项目位于昆明市西山区年华路福海街道办陆家社区，物业种类为商业及住宅，占地面积 48,76 亩，可售建筑面积 17 万平方米，2013 年 1 月开工建设，2015 年 3 月竣工验收开始交房。昆明楷丰房地产开发有限公司无后续开发项目。

昆明楷丰房地产开发有限公司持有的位于昆明西山区陆家社区高朱村“凤凰御景花园一期”（A1 地块）房地产开发项目未销售的开发产品，账面价值 193,544,508.63 元。

“凤凰御景花园一期”房地产开发项目，净用地面积 48.76 亩，其中：“凤凰御景花园一期”（A1 地块）住宅、商铺、车位用地 38.20 亩，幼儿园（A3 地块）用地 10.56 亩；

总建筑面积约 18.85 万平方米，其中住宅、商铺、车位面积 18.31 万平方米，幼儿园建筑面积 0.53 万平方米。“凤凰御景花园一期”（A1 地块）建筑密 33%，容积率 5.4，

绿地率 30%；幼儿园（A3 地块）建筑密 30%，容积率 1，绿地率 30%。

截止评估基准日，“凤凰御景花园一期”房地产开发项目已经开发完成，并已经正在销售，已经销售的面积共计 147,822.76 平方米，共计 1997 套；其中：住宅 1006 套，面积 111,029.55 平方米；车位 985 套，面积 38,741.98 平方米；商铺 5 套，面积 1,299.04 平方米；幼儿园 1 所，面积 5,268.12 平方米；

截止评估基准日，公司未销售的住宅、车位、商铺，面积共计 29,599.00 平方米，共 401 套；其中：住宅 94 套，面积 9108.15 平方米；车位 21 套，面积 757.51 平方米；商铺 312 套，面积 19,733.34 平方米。具体明细如下：

序号	业态	房号	实测建面	实测套内	所在楼层	单位成本（元）	账面价值（元）	备注
一	住宅		9108.15					
1	住宅	1-602	124.8	97.89	6	5,663.51	706,805.69	未售
2	住宅	1-2904	95.68	75.05	2	5,663.51	541,884.36	认购未签约
3	住宅	3-406	92.18	72.35	4	5,663.51	522,062.09	未售
4	住宅	3-2902	120.07	94.24	2	5,663.51	680,017.30	认购
5	住宅	5-401	159.49	131.86	4	5,663.51	903,272.75	未售
6	住宅		8,636.76			5,663.51		回迁房未纳入评估范围
7	回迁房面积补差		-376.98			5,663.51	-2,135,028.91	回迁
二	车位		757.51			-	-	
1	车位	B210	37.23	12.12	负二层	6,371.90	237,225.96	
2	车位	B211	29.49	9.6	负二层	6,371.90	187,907.43	
3	车位	B212	29.49	9.6	负二层	6,371.90	187,907.43	
4	车位	B213	29.49	9.6	负二层	6,371.90	187,907.43	
5	车位	BJ112	37.23	12.12	负二层	6,371.90	237,225.96	
6	车位	BJ113	37.23	12.12	负二层	6,371.90	237,225.96	
7	车位	BJ114	37.23	12.12	负二层	6,371.90	237,225.96	
8	车位	BJ115	37.23	12.12	负二层	6,371.90	237,225.96	
9	车位	BJ116	37.23	12.12	负二层	6,371.90	237,225.96	
10	车位	BJ117	37.23	12.12	负二层	6,371.90	237,225.96	
11	车位	BJ118	37.23	12.12	负二层	6,371.90	237,225.96	
12	车位	BJ119	37.23	12.12	负二层	6,371.90	237,225.96	
13	车位	BJ120	37.23	12.12	负二层	6,371.90	237,225.96	
14	车位	C044	37.23	12.12	负三层	6,371.90	237,225.96	
15	车位	C083	37.23	12.12	负三层	6,371.90	237,225.96	
16	车位	C109	37.23	12.12	负三层	6,371.90	237,225.96	
17	车位	C155	37.23	12.12	负三层	6,371.90	237,225.96	
18	车位	C160	36.13	11.76	负三层	6,371.90	230,216.87	
19	车位	C237	37.23	12.12	负三层	6,371.90	237,225.96	
20	车位	C395	37.23	12.12	负三层	6,371.90	237,225.96	
21	车位	C407	37.23	12.12	负三层	6,371.90	237,225.96	

三	商业		19733.34			-	-
1	商业	A1-001	162.71	160.37	1-2	6,949.34	1,130,726.84
2	商业	A1-002	120.82	119.08	1-2	6,949.34	839,619.06
3	商业	A1-003	238.83	235.39	1-2	6,949.34	1,659,710.47
4	商业	A1-004	93.6	92.25	1-2	6,949.34	650,458.07
5	商业	A1-005	91.52	90.2	1-2	6,949.34	636,003.44
6	商业	A1-006	89.95	88.65	1-2	6,949.34	625,092.98
7	商业	A1-007	87.94	86.68	1-2	6,949.34	611,124.81
8	商业	A1-008	113.24	111.61	1-2	6,949.34	786,943.07
9	商业	A1-009	117.08	115.39	1-2	6,949.34	813,628.53
10	商业	A1-010	155.14	152.91	1-2	6,949.34	1,078,120.35
11	商业	A1-011	289.19	285.02	1-2	6,949.34	2,009,679.15
12	商业	A1-012	89.81	88.52	1-2	6,949.34	624,120.07
13	商业	A1-013	18.55	18.28	1	6,949.34	128,910.23
14	商业	A1-014	83.93	82.72	1-2	6,949.34	583,257.97
15	商业	A1-015	102.35	100.88	1-2	6,949.34	711,264.78
16	商业	A1-016	95.57	94.2	1-2	6,949.34	664,148.26
17	商业	A1-017	82.8	81.61	1-2	6,949.34	575,405.21
18	商业	A1-018	21.27	20.96	1	6,949.34	147,812.43
19	商业	A1-019	89.8	88.51	1-2	6,949.34	624,050.58
20	商业	A1-020	142.48	140.43	1-2	6,949.34	990,141.72
21	商业	A1-021	256.38	252.69	1-2	6,949.34	1,781,671.36
22	商业	A1-022	75.95	74.86	1-2	6,949.34	527,802.25
23	商业	A1-023	96.37	94.98	1-2	6,949.34	669,707.73
24	商业	A1-024	170.57	168.12	1-2	6,949.34	1,185,348.64
25	商业	A1-025	170.77	168.31	1-2	6,949.34	1,186,738.51
26	商业	A1-026	94.49	93.13	1-2	6,949.34	656,642.98
27	商业	A1-027	28.98	28.56	1	6,949.34	201,391.82
28	商业	A1-028	16.56	16.32	1	6,949.34	115,081.04
29	商业	A1-029	183.51	180.87	1-2	6,949.34	1,275,273.08
30	商业	A1-030	181.99	179.37	1-2	6,949.34	1,264,710.08
31	商业	A1-031	16.63	16.39	1	6,949.34	115,567.50
32	商业	A1-032	73.1	72.05	1	6,949.34	507,996.63
33	商业	A1-033	105.89	104.37	1-2	6,949.34	735,865.43
34	商业	A1-034	128.76	126.91	1-2	6,949.34	894,796.80
35	商业	A1-035	107.2	105.66	1-2	6,949.34	744,969.07
36	商业	A1-036	211.94	208.89	1-2	6,949.34	1,472,842.76
37	商业	A3-001	57.86	33.44	3	6,949.34	402,088.72
38	商业	A3-002	60.9	35.2	3	6,949.34	423,214.70
39	商业	A3-003	60.9	35.2	3	6,949.34	423,214.70
40	商业	A3-004	60.9	35.2	3	6,949.34	423,214.70
41	商业	A3-005	53.29	30.8	3	6,949.34	370,330.24
42	商业	A3-006	68.52	39.6	3	6,949.34	476,168.66
43	商业	A3-007	91.35	52.8	3	6,949.34	634,822.06
44	商业	A3-008	68.52	39.6	3	6,949.34	476,168.66
45	商业	A3-009	88.6	51.21	3	6,949.34	615,711.38

46	商业	A3-010	88.9	51.38	3	6,949.34	617,796.18
47	商业	A3-011	65.28	37.73	3	6,949.34	453,652.81
48	商业	A3-012	69.42	40.12	3	6,949.34	482,423.07
49	商业	A3-013	94.09	54.38	3	6,949.34	653,863.24
50	商业	A3-014	41.52	24	3	6,949.34	288,536.53
51	商业	A3-015	62.29	36	3	6,949.34	432,874.28
52	商业	A3-016	122.97	71.07	3	6,949.34	854,560.13
53	商业	A3-017	66.42	38.39	3	6,949.34	461,575.05
54	商业	A3-018	57.06	32.98	3	6,949.34	396,529.24
55	商业	A3-019	58.86	34.02	3	6,949.34	409,038.05
56	商业	A3-020	94.11	54.39	3	6,949.34	654,002.23
57	商业	A3-021	86.25	49.85	3	6,949.34	599,380.43
58	商业	A3-022	71.34	41.23	3	6,949.34	495,765.80
59	商业	A3-023	50.87	29.4	3	6,949.34	353,512.84
60	商业	A3-024	55.54	32.1	3	6,949.34	385,966.25
61	商业	A3-025	52.56	30.38	3	6,949.34	365,257.22
62	商业	A3-026	23.05	13.32	3	6,949.34	160,182.25
63	商业	A3-027	39.64	22.91	3	6,949.34	275,471.77
64	商业	A3-028	50.82	29.37	3	6,949.34	353,165.37
65	商业	A3-029	37.79	21.84	3	6,949.34	262,615.50
66	商业	A3-030	49.48	28.6	3	6,949.34	343,853.26
67	商业	A3-031	60.26	34.83	3	6,949.34	418,767.13
68	商业	A3-032	80.07	46.28	3	6,949.34	556,433.52
69	商业	A3-033	72.37	41.83	3	6,949.34	502,923.61
70	商业	A3-034	153.28	88.59	3	6,949.34	1,065,194.58
71	商业	A3-035	35.3	20.4	3	6,949.34	245,311.64
72	商业	A3-036	35.3	20.4	3	6,949.34	245,311.64
73	商业	A3-037	153.28	88.59	3	6,949.34	1,065,194.58
74	商业	A3-038	18.69	10.8	3	6,949.34	129,883.13
75	商业	A3-039	135.3	78.2	3	6,949.34	940,245.47
76	商业	A3-040	135.3	78.2	3	6,949.34	940,245.47
77	商业	A3-041	24.83	14.35	3	6,949.34	172,552.07
78	商业	B1-001	42.66	30.4	1	6,949.34	296,458.77
79	商业	B1-002	44.41	31.65	1	6,949.34	308,620.11
80	商业	B1-003	29.86	21.28	1	6,949.34	207,507.24
81	商业	B1-004	32.22	22.96	1	6,949.34	223,907.68
82	商业	B1-005	60.62	43.2	1	6,949.34	421,268.89
83	商业	B1-006	60.62	43.2	1	6,949.34	421,268.89
84	商业	B1-007	66.68	47.52	1	6,949.34	463,381.88
85	商业	B1-008	60.11	42.84	1	6,949.34	417,724.73
86	商业	B1-010	33.12	23.6	1	6,949.34	230,162.09
87	商业	B1-011	33.12	23.6	1	6,949.34	230,162.09
88	商业	B1-012	33.12	23.6	1	6,949.34	230,162.09
89	商业	B1-013	33.12	23.6	1	6,949.34	230,162.09
90	商业	B1-014	33.12	23.6	1	6,949.34	230,162.09
91	商业	B1-015	41.39	29.5	1	6,949.34	287,633.11

92	商业	B1-017	38.73	27.6	1	6,949.34	269,147.87
93	商业	B1-018	29.05	20.7	1	6,949.34	201,878.28
94	商业	B1-019	27.5	19.6	1	6,949.34	191,106.80
95	商业	B1-020	27.5	19.6	1	6,949.34	191,106.80
96	商业	B1-021	27.5	19.6	1	6,949.34	191,106.80
97	商业	B1-022	27.5	19.6	1	6,949.34	191,106.80
98	商业	B1-023	27.5	19.6	1	6,949.34	191,106.80
99	商业	B1-025	26.38	18.8	1	6,949.34	183,323.54
100	商业	B1-026	34.18	24.36	1	6,949.34	237,528.38
101	商业	B1-027	32.55	23.2	1	6,949.34	226,200.96
102	商业	B1-028	32.55	23.2	1	6,949.34	226,200.96
103	商业	B1-029	32.55	23.2	1	6,949.34	226,200.96
104	商业	B1-030	32.55	23.2	1	6,949.34	226,200.96
105	商业	B1-031	34.18	24.36	1	6,949.34	237,528.38
106	商业	B1-032	34.18	24.36	1	6,949.34	237,528.38
107	商业	B1-033	32.55	23.2	1	6,949.34	226,200.96
108	商业	B1-034	32.55	23.2	1	6,949.34	226,200.96
109	商业	B1-035	32.55	23.2	1	6,949.34	226,200.96
110	商业	B1-036	32.55	23.2	1	6,949.34	226,200.96
111	商业	B1-037	32.55	23.2	1	6,949.34	226,200.96
112	商业	B1-038	39.06	27.84	1	6,949.34	271,441.15
113	商业	B1-039	29.89	21.3	1	6,949.34	207,715.72
114	商业	B1-040	39.85	28.4	1	6,949.34	276,931.13
115	商业	B1-041	37.86	26.98	1	6,949.34	263,101.95
116	商业	B1-042	33.68	24	1	6,949.34	234,053.71
117	商业	B1-043	28.06	20	1	6,949.34	194,998.43
118	商业	B1-044	28.06	20	1	6,949.34	194,998.43
119	商业	B1-045	28.06	20	1	6,949.34	194,998.43
120	商业	B1-046	28.06	20	1	6,949.34	194,998.43
121	商业	B1-047	28.06	20	1	6,949.34	194,998.43
122	商业	B1-048	29.47	21	1	6,949.34	204,797.00
123	商业	B1-049	42.43	30.24	1	6,949.34	294,860.42
124	商业	B1-050	40.41	28.8	1	6,949.34	280,822.76
125	商业	B1-051	40.41	28.8	1	6,949.34	280,822.76
126	商业	B1-052	40.41	28.8	1	6,949.34	280,822.76
127	商业	B1-053	40.41	28.8	1	6,949.34	280,822.76
128	商业	B1-054	42.43	30.24	1	6,949.34	294,860.42
129	商业	B1-055	17.18	12.24	1	6,949.34	119,389.63
130	商业	B1-056	36.48	26	1	6,949.34	253,511.86
131	商业	B1-057	57.59	41.04	1	6,949.34	400,212.39
132	商业	B1-058	286.88	204.45	1-2	6,949.34	1,993,626.18
133	商业	B1-059	46.17	32.9	1	6,949.34	320,850.95
134	商业	B1-060	26.73	19.05	1	6,949.34	185,755.81
135	商业	B1-061	26.73	19.05	1	6,949.34	185,755.81
136	商业	B1-062	302.15	215.33	1-2	6,949.34	2,099,742.57
137	商业	B1-063	197.89	141.03	1-2	6,949.34	1,375,204.56

138	商业	B1-064	86.38	61.56	1	6,949.34	600,283.84
139	商业	B1-065	66.16	47.15	1	6,949.34	459,768.22
140	商业	B1-066	56.48	40.25	1	6,949.34	392,498.63
141	商业	B1-067	64.55	46	1	6,949.34	448,579.79
142	商业	B1-068	69.39	49.45	1	6,949.34	482,214.59
143	商业	B1-069	188.08	134.04	1	6,949.34	1,307,031.55
144	商业	B1-070	26.27	18.72	1	6,949.34	182,559.12
145	商业	B1-071	38.48	27.42	1	6,949.34	267,410.54
146	商业	B1-072	122.41	87.24	1	6,949.34	850,668.50
147	商业	B1-073	13.89	9.9	1	6,949.34	96,526.31
148	商业	B1-083	70.59	50.31	1	6,949.34	490,553.79
149	商业	B1-084	65.67	46.8	1	6,949.34	456,363.05
150	商业	B1-085	57.46	40.95	1	6,949.34	399,308.98
151	商业	B1-086	67.31	47.97	1	6,949.34	467,759.96
152	商业	B1-087	112.16	79.93	1	6,949.34	779,437.79
153	商业	B1-088	24.54	17.49	1	6,949.34	170,536.76
154	商业	B1-089	174.91	124.65	1-2	6,949.34	1,215,508.77
155	商业	B1-090	50.01	35.64	1	6,949.34	347,536.41
156	商业	B1-091	173.77	123.84	1-2	6,949.34	1,207,586.52
157	商业	B1-092	28.79	20.52	1	6,949.34	200,071.45
158	商业	B1-093	154.8	110.32	1-2	6,949.34	1,075,757.57
159	商业	B1-094	100.8	71.83	1-2	6,949.34	700,493.30
160	商业	B1-095	309.01	220.22	1-2	6,949.34	2,147,415.03
161	商业	B1-096	203.64	145.13	1-2	6,949.34	1,415,163.26
162	商业	B1-097	221.31	157.72	1-2	6,949.34	1,537,958.06
163	商业	B1-098	277.25	197.58	1-2	6,949.34	1,926,704.05
164	商业	B1-099	198.84	141.71	1-2	6,949.34	1,381,806.43
165	商业	B1-100	124.21	88.52	1-2	6,949.34	863,177.31
166	商业	B1-102	116.08	82.73	1-2	6,949.34	806,679.19
167	商业	B1-103	132.42	94.37	1-2	6,949.34	920,231.38
168	商业	B1-104	142.29	101.4	1-2	6,949.34	988,821.35
169	商业	B1-106	67.45	48.07	1	6,949.34	468,732.87
170	商业	B1-107	40.73	29.03	1	6,949.34	283,046.55
171	商业	B1-108	78.48	55.93	1	6,949.34	545,384.07
172	商业	B1-109	78.69	56.08	1	6,949.34	546,843.43
173	商业	B1-110	42.63	30.38	1	6,949.34	296,250.29
174	商业	B1-111	38.71	27.59	1	6,949.34	269,008.89
175	商业	B1-112	39.96	28.48	1	6,949.34	277,695.56
176	商业	B2-001	64.57	46.02	2	6,949.34	448,718.78
177	商业	B2-002	68.25	48.64	2	6,949.34	474,292.34
178	商业	B2-003	98.34	70.08	2	6,949.34	683,397.93
179	商业	B2-004	111.41	79.4	2	6,949.34	774,225.78
180	商业	B2-005	71.84	51.2	2	6,949.34	499,240.46
181	商业	B2-006	79.03	56.32	2	6,949.34	549,206.21
182	商业	B2-007	64.83	46.2	2	6,949.34	450,525.60
183	商业	B2-008	50.51	36	2	6,949.34	351,011.08

184	商业	B2-009	50.51	36	2	6,949.34	351,011.08	
185	商业	B2-010	50.51	36	2	6,949.34	351,011.08	
186	商业	B2-011	50.51	36	2	6,949.34	351,011.08	
187	商业	B2-012	52.76	37.6	2	6,949.34	366,647.09	
188	商业	B2-013	45.97	32.76	2	6,949.34	319,461.08	
189	商业	B2-014	40.66	28.98	2	6,949.34	282,560.10	
190	商业	B2-015	28.46	20.28	2	6,949.34	197,778.17	
191	商业	B2-016	21.89	15.6	2	6,949.34	152,121.02	
192	商业	B2-027	66.01	47.04	2	6,949.34	458,725.82	
193	商业	B2-028	64.43	45.92	2	6,949.34	447,745.87	
194	商业	B2-029	61.29	43.68	2	6,949.34	425,924.95	
195	商业	B2-030	62.86	44.8	2	6,949.34	436,835.41	
196	商业	B2-031	62.86	44.8	2	6,949.34	436,835.41	
197	商业	B2-032	65.11	46.4	2	6,949.34	452,471.42	
198	商业	B2-034	71.23	50.76	2	6,949.34	495,001.37	
199	商业	B2-035	46.02	32.8	2	6,949.34	319,808.55	
200	商业	B2-036	39.29	28	2	6,949.34	273,039.50	
201	商业	B2-037	44.9	32	2	6,949.34	312,025.29	
202	商业	B2-038	25.34	18.06	2	6,949.34	176,096.23	
203	商业	B2-039	34.39	24.51	2	6,949.34	238,987.74	
204	商业	B2-040	31.99	22.8	2	6,949.34	222,309.33	
205	商业	B2-041	27.99	19.95	2	6,949.34	194,511.98	
206	商业	B2-042	28.48	20.3	2	6,949.34	197,917.16	
207	商业	B2-043	32.55	23.2	2	6,949.34	226,200.96	
208	商业	B2-044	35	24.94	2	6,949.34	243,226.84	
209	商业	B2-045	26.27	18.72	2	6,949.34	182,559.12	
210	商业	B2-046	38.48	27.42	2	6,949.34	267,410.54	
211	商业	B2-047	20.71	14.76	2	6,949.34	143,920.80	
212	商业	B2-049	39.02	27.81	2	6,949.34	271,163.18	
213	商业	B2-050	37.98	27.07	2	6,949.34	263,935.87	
214	商业	B2-051	78.2	55.73	2	6,949.34	543,438.26	
215	商业	B2-052	106.64	76	2	6,949.34	741,077.44	
216	商业	B2-053	42.4	30.22	2	6,949.34	294,651.94	
217	商业	B2-054	44.3	31.57	2	6,949.34	307,855.69	
218	商业	B3-001	64.57	46.02	3	6,949.34	448,718.78	
219	商业	B3-002	62.92	44.84	3	6,949.34	437,252.37	
220	商业	B3-003	92.44	65.88	3	6,949.34	642,396.83	
221	商业	B3-004	105.8	75.4	3	6,949.34	735,239.99	
222	商业	B3-005	65.95	47	3	6,949.34	458,308.86	
223	商业	B3-006	72.85	51.92	3	6,949.34	506,259.30	
224	商业	B3-015	40.66	28.98	3	6,949.34	282,560.10	
225	商业	B3-016	15.32	10.92	3	6,949.34	106,463.86	
226	商业	B3-017	49.5	35.28	3	6,949.34	343,992.25	
227	商业	B3-018	47.15	33.6	3	6,949.34	327,661.30	
228	商业	B3-019	47.15	33.6	3	6,949.34	327,661.30	
229	商业	B3-020	49.5	35.28	3	6,949.34	343,992.25	

230	商业	B3-021	24.75	17.64	3	6,949.34	171,996.12
231	商业	B3-024	57.25	40.8	3	6,949.34	397,849.62
232	商业	B3-028	85.58	60.99	3	6,949.34	594,724.37
233	商业	B3-029	101.13	72.07	3	6,949.34	702,786.58
234	商业	B3-030	102.8	73.26	3	6,949.34	714,391.98
235	商业	B3-031	23.62	16.83	3	6,949.34	164,143.37
236	商业	B3-032	30.06	21.42	3	6,949.34	208,897.11
237	商业	B3-033	30.06	21.42	3	6,949.34	208,897.11
238	商业	B3-034	23.62	16.83	3	6,949.34	164,143.37
239	商业	B3-035	81.93	58.39	3	6,949.34	569,359.29
240	商业	B3-036	92.47	65.9	3	6,949.34	642,605.31
241	商业	B3-037	50.51	36	3	6,949.34	351,011.08
242	商业	B3-038	71.23	50.76	3	6,949.34	495,001.37
243	商业	B3-041	46.02	32.8	3	6,949.34	319,808.55
244	商业	B3-042	39.29	28	3	6,949.34	273,039.50
245	商业	B3-043	44.9	32	3	6,949.34	312,025.29
246	商业	B3-044	25.34	18.06	3	6,949.34	176,096.23
247	商业	B3-045	34.39	24.51	3	6,949.34	238,987.74
248	商业	B3-046	31.99	22.8	3	6,949.34	222,309.33
249	商业	B3-047	27.99	19.95	3	6,949.34	194,511.98
250	商业	B3-048	28.48	20.3	3	6,949.34	197,917.16
251	商业	B3-049	32.55	23.2	3	6,949.34	226,200.96
252	商业	B3-050	35	24.94	3	6,949.34	243,226.84
253	商业	B3-051	26.27	18.72	3	6,949.34	182,559.12
254	商业	B3-052	38.48	27.42	3	6,949.34	267,410.54
255	商业	B3-055	27.73	19.76	3	6,949.34	192,705.15
256	商业	B3-056	40.66	28.98	3	6,949.34	282,560.10
257	商业	B3-057	71.51	50.96	3	6,949.34	496,947.18
258	商业	B3-058	51.08	36.4	3	6,949.34	354,972.20
259	商业	B3-059	75.34	53.69	3	6,949.34	523,563.15
260	商业	B3-060	77.89	55.51	3	6,949.34	541,283.96
261	商业	B3-061	104.71	74.62	3	6,949.34	727,665.22
262	商业	B3-062	42.77	30.48	3	6,949.34	297,223.20
263	商业	B3-063	86.39	61.57	3	6,949.34	600,353.34
264	商业	B3-064	86.39	61.57	3	6,949.34	600,353.34
265	商业	B3-065	42.77	30.48	3	6,949.34	297,223.20
266	商业	B3-066	69.98	49.87	3	6,949.34	486,314.70
267	商业	B3-067	42.98	30.63	3	6,949.34	298,682.56
268	商业	B3-068	46.39	33.06	3	6,949.34	322,379.80
269	商业	B3-069	53.28	37.97	3	6,949.34	370,260.75
270	商业	B3-070	44.3	31.57	3	6,949.34	307,855.69
271	商业	B3-072	78.48	55.93	3	6,949.34	545,384.07
272	商业	B3-073	78.48	55.93	3	6,949.34	545,384.07
273	商业	B3-074	42.4	30.22	3	6,949.34	294,651.94
274	商业	B3-075	41.82	29.8	3	6,949.34	290,621.33
275	商业	B3-076	39.02	27.81	3	6,949.34	271,163.18

276	商业	B3-077	46.95	33.46	3	6,949.34	326,271.43	
277	商业	B2-033	52.76	37.6	2	6,949.34	366,647.09	
278	商业	B1-074	35.36	25.2	1	6,949.34	245,728.60	回迁
279	商业	B1-075	106.6	75.97	1	6,949.34	740,799.47	回迁
280	商业	B1-076	52.09	37.12	1	6,949.34	361,991.03	回迁
281	商业	B1-077	46.56	33.18	1	6,949.34	323,561.19	回迁
282	商业	B1-078	43.23	30.81	1	6,949.34	300,419.90	回迁
283	商业	B1-079	31.57	22.5	1	6,949.34	219,390.61	回迁
284	商业	B1-080	77.82	55.46	1	6,949.34	540,797.51	回迁
285	商业	B1-081	74.09	52.8	1	6,949.34	514,876.48	回迁
286	商业	B1-082	29.55	21.06	1	6,949.34	205,352.95	回迁
合计			29,599.00				193,544,508.63	

截止评估基准日，“凤凰御景花园一期”房地产开发项目已经取得《土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证明》。

3、项目投资方式

委托人云南煤业能源股份有限公司及其全资子公司师宗煤焦化工有限公司持有成都投智瑞峰投资中心（有限合伙）的实缴份额（LP 份额）3.2 亿元，2014 年 9 月，成都投智瑞峰投资中心（有限合伙）与中信银行股份有限公司昆明分行、昆明楷丰房地产开发有限公司签订《委托贷款合同》，成都投智瑞峰投资中心（有限合伙）委托中信银行股份有限公司昆明分行向昆明楷丰房地产开发有限公司发放贷款 3 亿元，用于“凤凰御景花园”项目建设。昆明楷丰房地产开发有限公司的母公司昆明璞原房地产开发有限公司提供保证担保。2016 年 12 月，云南国鼎投资基金管理有限公司、成都投智瑞峰投资中心（有限合伙）、昆明楷丰房地产开发有限公司签订《协议书》，规定成都投智瑞峰投资中心（有限合伙）拥有昆明楷丰房地产开发有限公司 2,000.00 万元债权。

（四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）。

本次评估未引用其他机构报告内容。

四、评估价值类型及定义

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。

五、评估基准日

(一) 本次评估基准日选取 2018 年 10 月 31 日, 为月度会计报表编制日。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) 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 42 号);
- 3、《中华人民共和国证券法》(2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第三次修正);
- 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、《企业财务通则》(财政部令第 41 号);
- 6、国家及政府有关部门颁布的其他法律、法规、文件和规定。

(二) 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——资产评估程序》(中评协〔2017〕31 号);
- (2) 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2017〕32 号);
- (3) 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33 号);
- (4) 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2017〕34 号);
- (5) 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2017〕36 号);
- (6) 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协〔2017〕37 号);
- (7) 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38 号);
- (8) 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39 号);
- (9) 《企业会计准则-基本准则》(财政部令第 33 号, 2006 年颁布(新准则))。

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）；

(三) 权属依据

- 1、云南煤业能源股份有限公司提供出资凭证、合同等；
- 2、师宗煤焦化工有限公司提供出资凭证、合同等；
- 3、其他有关产权证明。

(四) 取价依据

- 1、《机电产品报价手册》（2018，机械工业出版社）；
- 2、《资产评估常用方法与参数手册》；
- 3、成都投智瑞峰投资中心出具的委托贷款合同、担保合同等；
- 4、与此次资产评估有关的其他资料。
- 5、其他相关的价格资料。

(五) 其他依据

- 1、云南煤业能源股份有限公司撰写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》；
- 2、昆明楷丰房地产开发有限公司提供的《资产评估申报明细表》；
- 3、云南华创会计师事务所合伙企业（普通合伙）出具的《审计报告》（报告号：华创审字 2018-087 号）。

七、评估方法

本次对云南煤业能源股份有限公司及其全资子公司师宗煤焦化工有限公司持有成都投智瑞峰投资中心的 3.2 亿元财产份额价值采用成本法进行评估，按以下思路进行：

(一) 计算投资评估基准日净值；

评估净值 = 实缴出资 + 未付利息 - 管理费 - 税金 - 银行手续费 - 其他费用 + 违约金

(二) 分析委托贷款的未付利息收入情况；

(三) 分析回收风险（昆明楷丰房地产开发有限公司偿还能力分析）；

云南煤业能源股份有限公司拟转让其及全资子公司在成都投智瑞峰投资中心的 3.2 亿元财产份额最终投入昆明楷丰房地产开发有限公司，本次以 2018 年 10 月 31 日

为基准日，采用成本法对昆明楷丰房地产开发有限公司的股东全部权益价值进行了评估，以确定债务的回收风险。昆明楷丰房地产开发有限公司基准日的股东全部权益价值为 374.72 万元，由此分析得出：昆明楷丰房地产开发有限公司具有本金偿还能力。

（四）确定评估结果

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，具体步骤如下：

（一）听取有关人员介绍委估资产的基本情况，明确评估业务基本事项；

（二）签订资产评估委托合同；

（三）编制评估计划，组织评估人员，开展评估工作；

（四）对委估资产清单、相关产权证明资料、会计记录及相关资料进行分析、核实，确定评估范围及对象；

（五）对本次评估范围内资产进行现场调查、核实、分析；

1、对云南煤业能源股份有限公司及其全资子公司在成都投智瑞峰投资中心的 3.2 亿元财产份额的实缴出资及收益清查：

（1）指导公司财务与相关资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产清查评估明细表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

（2）初步审查被评估单位提供的资产清查评估明细表

评估人员通过了解涉及评估范围内具体对象的详细状况，然后审查资产清查评估明细表。

（3）现场清查

评估人员依据资产评估明细表，2018 年 12 月上旬对申报资产进行现场清查。

（4）补充完善资产评估的资料

根据现场调查结果，进一步完善资产评估资料。

（5）核实份额的各类证明文件

对评估范围的资产进行调查，以确认做到权属清晰、资料完善。对 3.2 亿元财产份额查阅了投资协议、出资凭证，了解投资项目及收情况。

2、对昆明楷丰房地产开发有限公司的资产清查：

（1）货币资金的清查：

主要为现金和银行存款。对于现金，在评估人员的监盘下，对企业现金进行了现场盘点，通过盘点数加减基准日至盘点日现金的进出数倒推出基准日现金余额，并编制现金盘点表。对于银行存款，我们查阅了产权持有人 2018 年 10 月 31 日银行对账单和余额调节表，对大额的未达账项进行了核实，同时对银行账户进行了函证。

（2）应收款项的清查：

产权持有人往来款项主要为应收账款、预付账款、其他应收款。首先将申报表与会计报表、明细账、总账进行核对，对每笔往来款项进行逐项清查核实，并进行必要的取证核实。

（3）实物资产现场实地勘察

依据资产评估申报明细表，评估人员会同企业有关人员，对所申报的固定资产、存货等进行现场勘察。

（4）负债的清查：

在清查时，将申报表与会计报表、明细账、总账进行核对，同时查阅了相关原始凭证及合同，对每笔款项逐一核实，确认其债务的存在与否。

（六）根据评估目的及委估资产所具备的条件，确定评估方法

（七）进行市场调查，收集相关资料，对各类资产及负债进行评定估算；

（八）核定修正评估值，编制填写有关评估表格；

（九）归纳整理评估资料，撰写各项评估技术说明及资产评估报告；

（十）对评估结论进行分析、复核、签发资产评估报告；

（十一）整理装订评估工作档案并归档。

九、评估假设

（一）基本假设

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、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评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

4、企业持续经营的假设 企业持续经营的假设是指成都投智瑞峰投资中心（有限合伙）及昆明楷丰房地产开发有限公司将保持持续经营，并在经营方式上 与现时保持一致。

（二）一般性假设

1、成都投智瑞峰投资中心（有限合伙）及昆明楷丰房地产开发有限公司在经营中所需遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

2、国家现行的税赋基准及税率，银行信贷利率以及其他政策性收费等不发生重大变化；

3、成都投智瑞峰投资中心（有限合伙）及昆明楷丰房地产开发有限公司提供的历年财务资料所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致（或者是已经调整到一致）；

4、无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

（三）针对性假设

1、成都投智瑞峰投资中心（有限合伙）及昆明楷丰房地产开发有限公司各年间的技术队伍及其高级管理人员保持相对稳定，不会发生重大的核心专业人员流失问题；

2、成都投智瑞峰投资中心（有限合伙）及昆明楷丰房地产开发有限公司各经营主体现有和未来经营者是负责的，且公司管理层能稳步推进公司的发展计划，保持良好的经营态势；

3、成都投智瑞峰投资中心（有限合伙）及昆明楷丰房地产开发有限公司管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，产权持有人的管理风险、资金风险、市场风险、技术风险、人才风险等处于可控范围或可以得到有效化解；

4、成都投智瑞峰投资中心（有限合伙）及昆明楷丰房地产开发有限公司未来经营者遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

- 5、委托人提供的云南昆钢房地产开发有限公司的历年财务资料真实、合法。
- 6、本次逾期利率是按各方约定利率计算。

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

评估结论:经成本法评估,在评估基准日 2018 年 10 月 31 日,在本报告假设前提成立条件下,云南煤业能源股份有限公司所持有的成都投智瑞峰投资中心的 3.2 亿元财产份额的市场价值为 35,537.46 万元。

十一、特别事项说明

(一)本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的,中威正信(北京)资产评估有限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。评估结论是中威正信(北京)资产评估有限公司出具的,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)昆明楷丰房地产开发有限公司应对所提供的委估资产的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。依据《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协(2017)48),资产评估师及其专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见,对评估对象的法律权属状况给予必要的关注,并对查验情况予以披露,但不对法律权属作任何形式的保证,亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

(四)截至评估基准日 2018 年 10 月 31 日,根据昆明楷丰房地产开发有限公司提供的资料,开发产品中下的商铺存在已出租的情况。租赁面积合计 10,414.54 m²。本次对昆明楷丰房地产开发有限公司股东全部权益价值评估已考虑出租情况对评估值的影响。

(五)根据昆明楷丰房地产开发有限公司提供的《承诺书》:截止 2018 年 12 月 9

日，该公司没有以存货中的资产进行过抵押。

(六)本次产权持有人基准日账面值来源于基准日会计报表，昆明楷丰房地产开发有限公司基准日账面值来源于审计报告，提醒报告使用者仔细阅读报表、审计报告和附注。

本次评估未考虑昆明楷丰房地产开发有限公司截至评估基准日或评估基准日之后存在的租赁事项及因此产生的或有负债对评估价值的影响。

成都投智瑞峰投资中心（有限合伙）自 2014 年 01 月成立以来至评估基准日，报表都未经会计师事务所审计。

(七)本次评估的财产份额的实缴出资为 320,000,000.00 元，其中属于云南煤业能源股份有限公司的实缴出资为 20,000,000.00 元，属于云南煤业能源股份有限公司全资子公司师宗煤焦化工有限公司的实缴出资为 300,000,000.00 元。云南煤业能源股份有限公司的实缴出资 20,000,000.00 元的收益期限为该出资投昆明楷丰房地产开发有限公司的时间 2016 年 12 月 21 日至 2017 年 7 月 18 日)。自 2016 年 12 月 21 日以来至评估基准日昆明楷丰房地产开发有限公司未支付过利息及到期本金，协议双方也未签署展期协议，对该项资产收益的评估，2016 年 12 月 21 日至 2017 年 7 月 18 日按年利率 15% 计算，2017 年 7 月 19 日至基准日的利息，因协议各方并未签署新的协议进行约定，根据各方约定，本次按中国人民银行同期贷款利率上浮 100 个 BP 计算。至基准日逾期还款违约金按 2016 年 12 月，云南国鼎投资基金管理有限公司、成都投智瑞峰投资中心（有限合伙）、昆明楷丰房地产开发有限公司签订《协议书》，本息合计每日万分之六计算。

师宗煤焦化工有限公司的实缴出资 300,000,000.00 元，收益期限为该出资投入昆明楷丰房地产开发有限公司的时间 2014 年 9 月 25 日至 2016 年 9 月 25 日。该项利息截止 2016 年 12 月以前已经由昆明楷丰房地产开发有限公司结清，因各方未签署新的展期协议，2017 年 1 月 1 日至基准日的利息，本次按中国人民银行同期贷款利率上浮 100 个 BP 计算。

(七) 重大期后事项

1、报告有效期内评估报告日后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，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

3、评估基准日期后发生重大事项，不得直接使用本评估报告。

评估操作过程中，自评估基准日至评估报告日，依据委托人提供的资料和评估人员现场勘察情况，评估人员未发现有影响评估结果的重大期后事项发生。

（八）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者使用。

（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：

按现行国家政策规定，本评估报告结论使用有效期为壹年（即 2018 年 10 月 31 日至 2019 年 10 月 30 日）。评估目的在评估基准日后的壹年内实现时，可以评估结果作为相关经济行为参考依据，如超过壹年，需重新进行资产评估。

（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 2018 年 12 月 9 日。

此页为报告盖章页

资产评估师： 孙涛

资产评估师： 梁益慈

中威正信（北京）资产评估有限公司

2018 年 12 月 09 日