

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

云南城投置业股份有限公司拟股权转让所涉及的
云南中海城投房地产开发有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

国融兴华评报字[2021]第 010182 号

(共 1 册, 第 1 册)

评估机构名称: 北京国融兴华资产评估有限责任公司

评估报告日: 2021年5月6日



资产评估报告目录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	3
一、委托人、被评估单位及委托合同约定的其他评估报告使用者	3
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程和情况	14
九、评估假设	15
十、评估结论	16
十一、特别事项说明	17
十二、评估报告使用限制说明	18
十三、评估报告日	18
十四、评估机构盖章	19
附 件	20

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、本资产评估机构及其资产评估师遵守法律、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。

三、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师不承担责任。

四、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资产评估报告的使用人。

五、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评估对象可实现价格的保证。

六、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

云南城投置业股份有限公司拟股权转让所涉及的 云南中海城投房地产开发有限公司 股东全部权益价值项目 资产评估报告摘要

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受云南城投置业股份有限公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对云南城投置业股份有限公司拟股权转让所涉及的云南中海城投房地产开发有限公司股东全部权益价值在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：云南城投置业股份有限公司拟转让将所持云南中海城投房地产开发有限公司 35%的股权事宜，需对云南中海城投房地产开发有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：云南中海城投房地产开发有限公司股东全部权益价值。

评估范围：被评估单位经审计的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债。

评估基准日：2020年12月31日。

价值类型：市场价值。

评估方法：本项目采用资产基础法进行评估。

评估结论：

云南中海城投房地产开发有限公司评估基准日总资产账面价值为 19,620.18 万元，评估价值为 19,802.36 万元，评估增值额为 182.18 万元，评估增值率为 0.93%；总负债账面价值为 2,519.56 万元，评估价值为 2,519.56 万元，评估无增减值变化；股东全部权益账面价值为 17,100.62 万元，评估价值为 17,282.80 万元，评估增值额为 182.18 万元，评估增值率为 1.07%。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。并提请评估报告使用者关注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。

云南城投置业股份有限公司拟股权转让所涉及的 云南中海城投房地产开发有限公司 股东全部权益价值项目 资产评估报告正文

云南城投置业股份有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受云南城投置业股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对云南城投置业股份有限公司拟股权转让所涉及的云南中海城投房地产开发有限公司股东全部权益价值在评估基准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、被评估单位及委托合同约定的其他评估报告使用者

本次评估项目的委托人为云南城投置业股份有限公司，被评估单位为云南中海城投房地产开发有限公司。

(一)委托人概况

1.注册登记情况

机构名称：云南城投置业股份有限公司

统一社会信用代码：915300002179235351

类型：其他股份有限公司(上市)

住所：云南省昆明市民航路 869 号融城金阶 A 座

法定代表人：李家龙

注册资本：160,568.6909 万元

成立日期：1997-04-21

营业期限：1999-09-10 至无固定期限

经营范围：房地产开发与经营；商品房销售；房屋租赁；基础设施建设投资；土地开发；项目投资与管理。

(二)被评估单位概况

1.注册登记信息

公司名称：云南中海城投房地产开发有限公司

注册地址：云南省昆明市官渡区民航路 400 号云南城投大厦 A 座 3-2 号

法定代表人：李英军

统一社会信用代码：915300000569768383

营业期限：2012-11-14 至 2032-11-14

公司类型：有限责任公司(外商投资企业与内资合资)

经营范围：房地产开发与经营、物业管理。(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. 股权结构

截至 2020 年 12 月 31 日，云南中海城投房地产开发有限公司注册资本已足额缴纳，股权结构如下：

金额单位：人民币万元

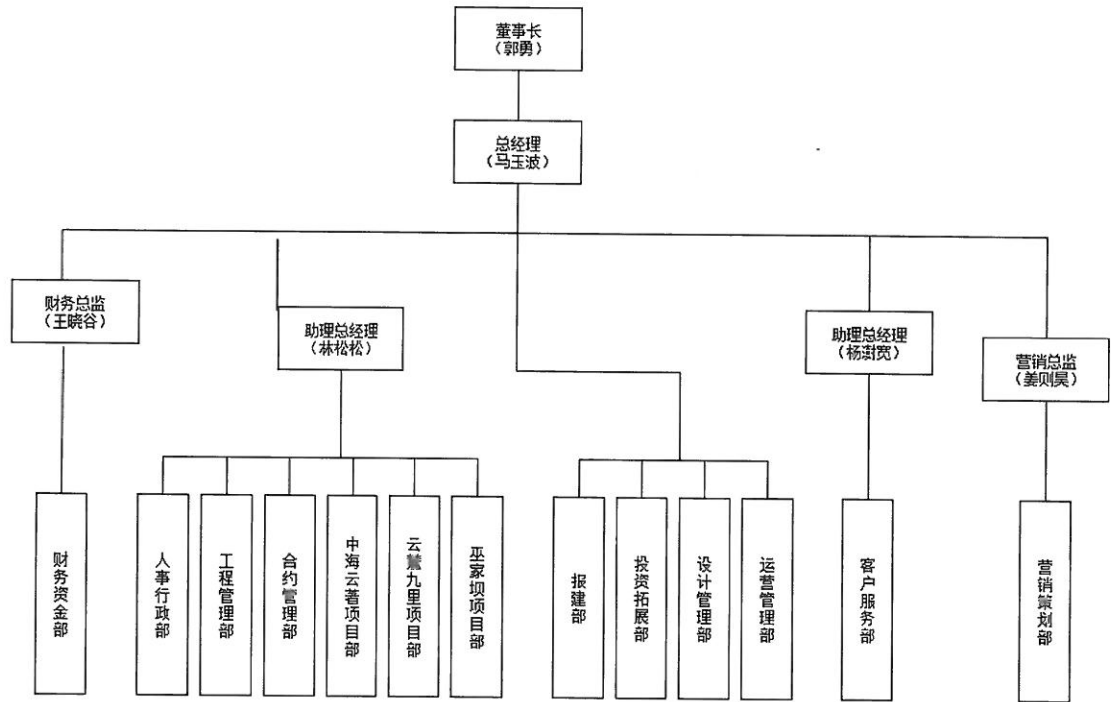
序号	股东	持股比例	最终受益股份	认缴出资额	认缴出资日期
1	中海企业发展集团有限公司	65%	65%	650	2012/11/8
2	云南城投置业股份有限公司	35%	35%	350	2012/11/8
	合计	100%	100%	1000	

3. 公司简介

(1) 基本信息

云南中海城投房地产开发有限公司(以下简称“中海城投”)系中海企业发展集团有限公司和云南城投置业股份有限公司合资成立的有限责任公司，成立时间为 2012 年 11 月 14 日，企业法人营业执照注册号为：915300000569768383；注册资本：1000.00 万元；注册地址：云南省昆明市官渡区民航路 400 号云南城投大厦 A 座 3-2 号；经营范围：房地产开发与经营、物业管理。

(2) 组织构架



(3)项目情况介绍

从成立至今，运营项目只有“中海环湖花园”，备案名“半岛华府”，该项目土地于2013年1月17日通过挂牌方式购得，该地块位于昆明市官渡区六甲街道办事处。项目总用地面积172,634.96 m²，总建筑面积为397,065.68 m²，总可售面积339,035.49 m²。2013年6月19日取得《国有土地使用证》，2013年6月9日取得《建设用地规划许可证》，2014年11月5日取得《建设工程规划许可证》，2015年1月1日取得《房屋建筑工程施工许可证》，2015年1月16日取得一批次《商品房预售许可证明》，2016年4月25日取得备案验收备案证明书，2016年6月25日集中入伙。

该项目可售面积为337,553.98平方米，住宅259,319.84平方米，共2,167套；商业14,246.37平方米，共180套；车位及地下室63,913.43平方米，共2748个。

4.企业近年资产、负债、权益状况和经营业绩

金额单位：人民币万元

财务指标	2018/12/31	2019/12/31	2020/12/31
总资产	29,098.45	26,534.25	19,620.18
总负债	4,857.82	3,047.61	2,519.56
股东权益	24,240.63	23,486.64	17,100.62
经营业绩	2018年	2019年	2020年
营业收入	36,327.15	1,193.15	416.29
利润总额	9,931.46	-1,005.04	-5,915.69

财务指标	2018/12/31	2019/12/31	2020/12/31
净利润	7,015.19	-753.99	-6,386.01

上述 2018 年度财务数据经瑞华会计师事务所审计，出具了无保留意见类型的审计报告(瑞华审字[2019]48480129 号)；

2019 年年度财务数据经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，出具了无保留意见类型的审计报告(信会师报字[2020]第 20868 号)；

2020 年度财务数据经信永中和会计师事务所审计，出具了无保留意见类型的审计报告(XYZH/2021KMAA20138)。

(三)委托合同约定的其他评估报告使用者

本资产评估报告仅供委托人、资产评估合同约定的使用人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用；除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用者。

(四)委托人与被评估单位关系

本次评估项目的委托人为云南城投置业股份有限公司，被评估单位为云南中海城投房地产开发有限公司，委托人为被评估单位的参股股东。

二、评估目的

云南城投置业股份有限公司拟转让将所持云南中海城投房地产开发有限公司 35%的股权事宜，需对云南中海城投房地产开发有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象和评估范围

评估对象为云南中海城投房地产开发有限公司的股东全部权益价值。

评估范围为云南中海城投房地产开发有限公司经审计的全部资产及负债，具体包括：资产总额为 19,620.18 万元，其中：流动资产为 19,618.59 万元，非流动资产 1.59 万元；负债总额为 2,519.56 万元，全部为流动负债；所有者权益总额为 17,100.62 万元，账面价值详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
	A

项目		账面价值
		A
1	流动资产	19,618.59
2	非流动资产	1.59
3	其中：债权投资	-
4	可供出售金融资产	-
5	其他债权投资	-
6	持有至到期投资	-
7	长期应收款	-
8	长期股权投资	-
9	其他权益工具投资	-
10	其他非流动金融资产	-
11	投资性房地产	-
12	固定资产	1.59
13	在建工程	-
14	工程物资	-
15	固定资产清理	-
16	生产性生物资产	-
17	油气资产	-
18	无形资产	-
19	开发支出	-
20	商誉	-
21	长期待摊费用	-
22	递延所得税资产	-
23	其他非流动资产	-
24	资产总计	19,620.18
25	流动负债	2,519.56
26	非流动负债	-
27	负债合计	2,519.56
28	净资产(所有者权益)	17,100.62

委托评估对象和评估范围与经济行为一致且与评估委托合同约定的评估对象与评估范围一致。2020年度财务数据经信永中和会计师事务所审计，出具了无保留意见类型的审计报告(XYZH/2021KMAA20138)。

(二)主要实物资产概况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括存货、设备类资产。实物资产的类型及特点如下：

1.存货

纳入评估范围的存货情况如下：

金额单位：人民币元

序号	名称	账面价值		
		数量	人民币单价	金额
1	产权车位(575个)	14,943.23	3,973.87	59,382,496.57
2	人防车位(344个)	4,353.36		

3	商铺(9个)	2,012.22	8,778.26	17,663,790.27
---	--------	----------	----------	---------------

2.设备类资产

纳入评估范围的设备类资产为其他设备。

其他设备主要包括卡拉尔会议台、航拍飞行器、宝利通视频设备等共计 5 项，截至本次评估基准日均正常使用中。

(三)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况
无。

(四)企业申报的表外资产的类型、数量
无。

(五)引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产

本次评估报告中 2020 年财务数据，均引用信永中和会计师事务所出具的无保留意见类型的审计报告(XYZH/2021KMAA20138)，除此外未引用其他机构出具的报告。

四、价值类型及其定义

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件，本次评估类型选用市场价值。

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压制的情况下，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)本项目评估基准日为 2020 年 12 月 31 日。

(二)按照评估基准日尽可能与评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托人确定评估基准日。

(三)本次评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估值的确定等，均以评估基准日被评估单位申报的经审计后的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一)经济行为依据

《云南城投置业股份有限公司第九届董事会第二十二次会议决议》。

(二)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二十一次会议通过);
2. 《中华人民共和国公司法》(根据2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正);
3. 《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订);
4. 《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日,中华人民共和国主席令第六十二号);
5. 《资产评估行业财政监督管理办法》(2019年01月02日,中华人民共和国财政部令第九十七号,财政部部务会议审议通过);
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(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修正);
7. 《中华人民共和国企业所得税法》(2019年4月23日,中华人民共和国国务院令(第714号)公布,对《中华人民共和国企业所得税法实施条例》部分条款予以修改);
8. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号);
9. 《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》(财政部令第七十六号);
10. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税第[2016]36号);
11. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017年10月30日,国务院令第六百九十一号,国务院第一百九十九次常务会议通过);
12. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号);
13. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第六十五号);
14. 其它相关的法律法规文件。

(三) 准则依据

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);
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——资产评估报告》(中评协[2018]35号);
5. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36号);
6. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35号);
7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37号);
8. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38号);
9. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号);
10. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号);
11. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
13. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

(四) 产权依据

1. 不动产权证;
2. 被评估单位提供的其他相关产权证明资料。

(五) 取价依据

1. 评估基准日贷款市场报价利率(LPR);
2. 评估基准日财务报表等相关财务资料;
3. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
4. WIND 系统提供的相关行业统计数据;
5. 被评估单位提供的原始会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料;
6. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料, 以及收集的有关询价资料和取价参数资料;
7. 与此次评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

- 1.被评估单位确认的《资产基础法申报表》；
- 2.被评估单位提供的其他评估相关资料。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

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。

《资产评估准则—企业价值》规定，资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、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，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

本次评估不考虑采用市场法，主要是因为国内外与被评估单位类似的公司交易案例很少，且难以取得交易案例，因此无法获得可比且有效的市场交易参照对象。

被评估单位成立之初立的定位是以房地产开发经营为主的项目公司，截止本次评估基准日，被评估单位相应房地产业务已经全部开发完毕，只剩余部分商业及车位尚未销售完毕，属于尾盘性质。

通过与被评估单位管理层了解，被评估单位除剩余尾盘计划于 2021 年内销售完毕外，无新增项目。且根据被评估单位集团公司下达的《2021 年目标经营责任书》，鼓励被评估单位在 2021 年内完成公司注销工作。

被评估单位注销后，相关人员将服从上级公司的统一安排，预计将分别安排到集团公司下属的其他单位。

因人防车位不能直接对外销售，被评估单位领导层将以对外签订 20 年租赁

合同的方式，收取租金；如果被评估单位注销，相关业务及收入将转移至被评估单位集团公司下属的其他单位。

因被评估单位只剩余部分商业及车位尚未销售完毕，属于尾盘性质；且无新增项目，另外根据被评估单位集团公司下达的《2021年目标经营责任书》，鼓励被评估单位在2021年内完成公司注销工作。

收益法适用前提条件是：第一，能够提供公司的历史经营数据和未来年度的盈利预测数据，且盈利预测与其资产具有较稳定的关系；第二，能够合理量化企业未来的风险，求取折现率。

所以被评估单位不具备收益法评估的前提条件。

资产基础法适用前提条件是：第一，被评估资产处于继续使用状态；第二，应当具备可利用的历史资料。本次评估具备适用资产基础法评估的条件前提。

根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，本次采用资产基础法进行评估。

资产基础法各资产及负债评估方法如下：

1.流动资产

评估范围内的流动资产主要包括货币资金、其他应收款、存货、其他流动资产。

(1)货币资金，均为银行存款，评估人员通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的账面价值确定评估价值。

(2)其他应收款，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估价值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估价值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估价值；对于有确凿依据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3)存货，主要为产权车位、人防车位、商业房产尾盘。

根据被评估单位提供的资料以及评估人员现场勘查，截止至评估基准日，该项目实现了交房，故本次按照现有市场价格进行销售，预计销售金额之和减去销

售费用、销售税金及附加、土地增值税、所得税等确定其评估值，计算公式如下：

开发产品评估价值=开发产品销售金额(后期销售额)-销售税金及附加-销售、管理费用-土地增值税-所得税

人防车位，因根据房地产开发政策，人防车位不能出售，只可作为出租使用，故本次对人防车位按照收益法进项评估测算。

(5)其他流动资产，评估人员通过了解企业适用的税种、税率、税额以及缴费的费率等核实企业的纳税申报表，通过查阅缴税凭单确认申报数的正确性和真实性，其他流动资产按审计后的账面值作为评估值。

2.设备类资产

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，对于部分使用年限较长、已不能获取重置全价的其他设备，按二手市场价格进行评估。

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

(1)重置价值的确定

对于其他设备，以市场购置价确定重置全价。同时，根据“财税[2016]36号”及“财税[2019]39号”文件规定，对于增值税一般纳税人，重置全价应该扣除相应的增值税进项税额。

(2)综合成新率的确定

对于其他设备，主要依据其经济寿命年限来确定其年限成新率。计算公式如下：

年限成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

综合成新率=年限成新率

3.负债

负债为流动负债与非流动负债，流动负债包括应付账款、预收账款、应交税费、其他应付款；对于负债的评估，我们根据企业提供的各项目明细表，以经过审查核实后的企业实际承担的债务确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

(一)明确评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案，明确委托人、被评估单位、评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、评估报告使用限制、评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

(二)签订委托合同

根据了解的评估业务基本情况，北京国融兴华资产评估有限责任公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托人签订资产委托合同。

(三)编制评估计划

根据评估项目的具体情况，指派项目经理和评估小组成员。由项目经理编制评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将评估计划报经部门经理和总经理审核批准。

(四)现场调查

根据批准的评估计划，评估人员进驻被评估单位进行现场调查工作，主要包括对企业经营状况的了解、向企业有关人员了解企业评估范围内的实物资产的运行、维护、保养状况等。

(五)收集评估资料

根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括被评估单位的财务资料、产权权属证明材料、市场价格信息、行业信息等。

(六)评定估算

根据评估对象的实际状况和特点，制定各类资产的具体评估方法，对评估范围内的资产分别进行评估测算，确定评估值。

(七)编制和提交评估报告

项目经理召集评估小组成员对评估结论进行分析，并由项目经理撰写评估报告，经三级审核后向委托人提交资产评估报告。

(八)评估档案归档

按照资产评估准则的要求对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件：

(一)基本假设

1.公开市场假设，即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；

2.交易假设，即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。交易假设是评估得以进行的一个最基本的前提假设；

3.持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

(二)一般假设

1.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

3.假设和被评估单位相关的利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

4.假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响；

5.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

6.假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

(三)特殊假设

1.资产持续使用假设，即假设被评估资产按照其设计的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生因政策性影响、生产经营停滞等重大变化；

2.假设委托人、被评估单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效；

3.假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法
 规规定；

4.假设评估对象所涉及的实物资产无影响其持续使用的重大技术故障，假设
 其关键部件和材料无潜在的重大质量缺陷；

5.假设被评估单位基准日时点及之后能够按照被评估单位原有生产经营方
 式持续经营，运营期间无不可抗力及行政规划或区域限制等情况发生；

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条
 件发生较大变化时，资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导
 出不同评估结论的责任。

十、评估结论

(一)资产基础法评估结果

云南中海城投房地产开发有限公司评估基准日总资产账面价值为 19,620.18
 万元，评估价值为 19,802.36 万元，评估增值额为 182.18 万元，评估增值率为 0.93%；
 总负债账面价值为 2,519.56 万元，评估价值为 2,519.56 万元，评估无增减值变化；
 股东全部权益账面价值为 17,100.62 万元，评估价值为 17,282.80 万元，评估增值
 额为 182.18 万元，评估增值率为 1.07%，资产基础法具体评估结果详见下列评估
 结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 12 月 31 日

被评估单位：云南中海城投房地产开发有限公司

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	19,618.59	19,799.42	180.83	0.92
2 非流动资产	1.59	2.94	1.35	84.91
3 其中：债权投资	-	-	-	-
4 可供出售金融资产	-	-	-	-
5 其他债权投资	-	-	-	-
6 持有至到期投资	-	-	-	-
7 长期应收款	-	-	-	-
8 长期股权投资	-	-	-	-
9 其他权益工具投资	-	-	-	-
10 其他非流动金融资产	-	-	-	-
11 投资性房地产	-	-	-	-
12 固定资产	1.59	2.94	1.35	84.91
13 在建工程	-	-	-	-

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
14 工程物资	-	-	-	-
15 固定资产清理	-	-	-	-
16 生产性生物资产	-	-	-	-
17 油气资产	-	-	-	-
18 无形资产	-	-	-	-
19 开发支出	-	-	-	-
20 商誉	-	-	-	-
21 长期待摊费用	-	-	-	-
22 递延所得税资产	-	-	-	-
23 其他非流动资产	-	-	-	-
24 资产总计	19,620.18	19,802.36	182.18	0.93
25 流动负债	2,519.56	2,519.56	-	-
26 非流动负债	-	-	-	-
27 负债合计	2,519.56	2,519.56	-	-
28 净资产(所有者权益)	17,100.62	17,282.80	182.18	1.07

由于客观条件限制,本资产评估报告没有考虑由于缺乏控制权可能产生的折价对评估对象价值的影响,也没有考虑评估对象缺乏流动性折扣对评估对象价值的影响。

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:

(一)引用其他机构出具的报告结论的情况

本次评估报告中 2020 年财务数据,均引用信永中和会计师事务所出具的无保留意见类型的审计报告(XYZH/2021KMAA20138),除此外未引用其他机构出具的报告。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

未发现。

(三)评估程序受到限制的情形

无。

(四)评估基准日存在的重大法律、经济等未决事项

未发现。

(五)抵押、担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系

无。

(六)评估基准日至报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

无。

(七)本次评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形无。

(八)影响资产核实的事项及处理方法

除特别说明外，本资产评估报告中金额币种为人民币；本资产评估报告中如出现分项值之和与总计数尾数不一致的，乃四舍五入原因所致。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二)本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

(三)本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(四)本评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章、相关国有资产管理机构备案后方可正式使用；

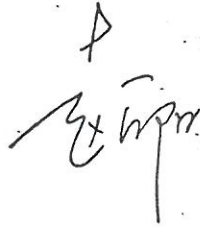
(五)本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2020 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 30 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2021 年 5 月 6 日。

十四、评估机构盖章

法定代表人(签字):



资产评估师(签章):



资产评估师(签章):



北京国融兴华资产评估有限责任公司



附 件

- 附件一： 本次评估的经济行为文件
- 附件二： 委托人、被评估单位营业执照副本复印件
- 附件三： 被评估单位评估基准日专项审计报告
- 附件四： 被评估单位产权证明资料
- 附件五： 委托人、被评估单位承诺函
- 附件六： 资产评估师承诺函
- 附件七： 签名资产评估师资格复印件
- 附件八： 北京市财政局变更备案公告(2020-0065 号)
- 附件九： 北京国融兴华资产评估有限责任公司证券期货相关业务评估资
格证书复印件
- 附件十： 北京国融兴华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件
- 附件十一： 资产评估明细表

