

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
云南招商城投房地产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010183号

(共一册，第一册)

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05月06日



女
社
三
三

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	4
二、 评估目的	6
三、 评估对象和评估范围	6
四、 价值类型	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	16
十、 评估结论	17
十一、 特别事项说明	18
十二、 资产评估报告使用限制说明	19
十三、 资产评估报告日	20
十四、 评估机构和资产评估师签章	21
资产评估报告附件	22

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。

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。

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及使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

四、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。

五、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。

六、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。

七、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 云南招商城投房地产有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告摘要

国融兴华评报字[2021]第010183号

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贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，实施必要的评估程序，对云南招商城投房地产有限公司的股东全部权益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所持云南招商城投房地产有限公司40%股权之事宜，需对所涉及的云南招商城投房地产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：云南招商城投房地产有限公司股东全部权益价值。

评估范围：云南招商城投房地产有限公司经审计后的全部资产及负债，具体包括流动资产、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：

云南招商城投房地产有限公司评估基准日总资产账面价值为 51,299.35 万元，评估价值为 51,472.74 万元，评估增值额为 173.39 万元，评估增值率为 0.34%；

总负债账面价值为 24,286.79 万元，评估价值为 24,286.79 万元，无增减值变化；

股东全部权益账面价值为 27,012.56 万元，股东全部权益评估价值为 27,185.95 万元，评估增值额为 173.39 万元，评估增值率为 0.64%。

资产基础法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

被评估单位：云南招商城投房地产有限公司

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	47,433.50	47,606.97	173.47	0.37
2 非流动资产	3,865.85	3,865.77	-0.08	-
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	2.24	2.16	-0.08	-3.57
9 在建工程	-	-	-	-
10 工程物资	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 无形资产	-	-	-	-
15 开发支出	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-
17 长期待摊费用	-	-	-	-
18 递延所得税资产	3,863.61	3,863.61	-	-
19 其他非流动资产	-	-	-	-
20 资产总计	51,299.35	51,472.74	173.39	0.34
21 流动负债	24,286.79	24,286.79	-	-
22 非流动负债	-	-	-	-
23 负债合计	24,286.79	24,286.79	-	-
24 净资产（所有者权益）	27,012.56	27,185.95	173.39	0.64

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务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。

云南城投置业股份有限公司拟股权转让所涉及的
云南招商城投房地产有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告正文

国融兴华评报字[2021]第010XXX号

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贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，实施必要的评估程序，对云南城投置业股份有限公司拟转让所持云南招商城投房地产有限公司40%股权所涉及的云南招商城投房地产有限公司股东全部权益价值在2020年12月31日的市场价值进行了评估，现将资产评估情况报告如下：

一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为云南城投置业股份有限公司，被评估单位为云南招商城投房地产有限公司。

(一) 委托人概况

1、工商注册情况

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) 被评估单位简介

1、注册登记情况

名称：云南招商城投房地产有限公司

统一社会信用代码：91530000552732285U

类型：其他有限责任公司

住所：云南省昆明市官渡区通河街2599号

法定代表人：姜旭

注册资本：1,000万人民币

成立日期：2010年01月27日

营业期限：2010年01月27日 至 2030年01月26日

经营范围：房地产开发经营、商品房销售、房屋租赁、房地产经纪代理。（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、历史沿革

云南招商城投房地产有限公司成立于2010年01月27日，由深圳招商房地产有限公司和云南城投置业股份有限公司共同出资设立，其中云南城投置业股份有限公司出资400万人民币，占40.00%，深圳招商房地产有限公司，出资600万人民币，占60.00%。股权结构如下：

序号	股东名称	比例(%)	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)
1	深圳招商房地产有限公司	60	600	600
2	云南城投置业股份有限公司	40	400	400
合计		100	1000	1000

3、截止评估基准日股权结构未发生变更，股东出资及股权比例如下：

序号	股东名称	比例(%)	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)
1	深圳招商房地产有限公司	60	600	600
2	云南城投置业股份有限公司	40	400	400
合计		100	1000	1000

4、近三年的财务和经营状况

被评估单位近三年的主要财务状况如下表：

金额单位：人民币元

财务指标	2018/12/31	2019/12/31	2020/12/31
总资产	840,882,919.31	556,090,921.18	512,993,455.96
总负债	502,779,669.63	288,315,980.37	242,867,871.69
股东权益	338,103,249.68	267,774,940.81	270,125,584.27
经营业绩	2018年	2019年	2020年

营业收入	1,091,777,778.85	78,576,068.20	1,954,537.12
利润总额	121,740,967.85	39,565,102.64	3,127,779.81
净利润	91,305,725.89	29,671,691.13	2,350,643.46

被评估单位近三年的主要经营状况如下表：

金额单位：人民币元

项目	2018 年度	2019 年度	2020 年度
营业收入	1,091,777,778.85	78,576,068.20	1,954,537.12
营业成本	970,549,522.00	39,599,781.24	899,217.92
营业利润	121,228,256.85	39,339,781.63	3,122,575.04
利润总额	121,740,967.85	39,565,102.64	3,127,779.81
净利润	91,305,725.89	29,671,691.13	2,350,643.46

被评估单位2018年度、2019年度的会计报表经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见审计报告(德师报（审）字（19）第P00410号)；2020年度的会计报表经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见审计报告(XYZH/2021KMAA20139)。

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位的参股股东。

(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

除委托人及其上级主管单位外，资产评估委托合同无约定其他评估报告者；除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构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

云南城投置业股份有限公司拟转让所持云南招商城投房地产有限公司40%股权之事宜，需对所涉及的云南招商城投房地产有限公司股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考。

上述经济行为已经《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》通过。

三、 评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是云南招商城投房地产有限公司股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围为云南招商城投房地产有限公司截止2020年12月31日的全部资产及负债。资产总额为51,299.35万元，其中：流动资产为47,433.50万元，非流动资产3,865.85万元；负债总额为24,286.79万元，全部为流动负债；所有者权益总额为27,012.56万元。详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项 目	账面价值
		A
1	流动资产	47,433.50
2	非流动资产	3,865.85
	其中：债权投资	-
3	可供出售金融资产	-
4	其他债权投资	-
5	持有至到期投资	-
6	长期应收款	-
7	长期股权投资	-
8	其他权益工具投资	-
9	其他非流动金融资产	-
10	投资性房地产	-
11	固定资产	2.24
12	在建工程	-
13	工程物资	-
14	固定资产清理	-
15	生产性生物资产	-
16	油气资产	-
17	无形资产	-
18	开发支出	-
19	商誉	-
20	长期待摊费用	-
21	递延所得税资产	3,863.61
22	其他非流动资产	-
23	资产总计	51,299.35
24	流动负债	24,286.79
25	非流动负债	-
26	负债合计	24,286.79
27	净资产（所有者权益）	27,012.56

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见审计报告。

（三）企业申报的实物资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产为存货、设备等。资产的类型及特点如下：

1. 存货：为开发产品，其中：低层住宅（别墅）2套、高层住宅7套、一期车

位894个、二期车位596个，均位于明市官渡区六甲街道办事处。

2.电子设备共计98项，主要为电脑、相机、办公家具等，分别位于各个办公区域。

(四)企业申报的无形资产情况

无。

(五)企业申报的其他表外资产的类型、数量

无。

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

本次评估范围内财务数据引用信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)以2020年12月31日为基准日出具的XYZH/2021KMAA20139号标准无保留意见的审计报告。

除引用上述报告外，无其他引用报告。

四、 价值类型

根据本次评估目的，确定评估对象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)本报告评估基准日为2020年12月31日。

(二)该评估基准日是由委托人根据经济行为确定。

(三)本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日企业内部的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告书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

会常务委员会第二十一次会议通过);

2、《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日第13届人民代表大会常务委员会议第六次会议修订);

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议第十五次会议修订);

4、《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第97号);

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年08月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会议第十二次会议修正);

6、《中华人民共和国城市土地管理法》(2019年08月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会议第十二次会议修正);

7、《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会议第七次会议修正);

8、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2019年4月23日国务院令 第714号);

9、《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《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76号);

10、《财政部 国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知 [条款修改]》(财税[2008]170号);

11、《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第691号);

12、《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50号);

13、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税2018年第32号);

14、《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);

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、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(2011修订);

17、其他相关的法律、法规、通知文件等。

(三)评估准则依据

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—资产评估程序》(中评协[2018]36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—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
- 6、《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号);
- 7、《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35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);
- 11、《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);
- 12、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
- 13、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
- 14、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
- 15、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);

(四)权属依据

- 1、土地出让合同及国有土地使用证、建设工程规划许可证、建设用地规划许可证;
- 2、主要设备购置合同、发票,及有关协议、合同等资料;
- 3、其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1、评估基准日贷款市场报价利率(LPR);
- 2、《资产评估常用方法与参数手册》;
- 3、《机电产品报价手册》(2020年);
- 4、企业与相关单位签订的工程合同;
- 5、企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
- 6、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关网站估价信息资料;
- 7、企业房地产开发项目的销售计划;
- 8、与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1、被评估单位提供的资产清单、评估申报表;

2、信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告。

七、 评估方法

(一) 评估方法的选择

《资产评估执业准则——企业价值》规定，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、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。本次评估选用的评估方法为：资产基础法。评估方法选择采用理由如下：

资产基础法：资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，本次评估可收集到各项资产和负债的详细资料，因此可采用资产基础法进行评估；

收益法：由于企业目前无开发其他项目的计划，且目前开发的海公馆项目只剩余尾盘，企业无法预测未来的经营收益，因此无法采用收益法进行评估；

市场法：由于难以找到与评估对象可比的上市公司或交易案例，故本次未采用市场法进行评估。

(二) 选用评估方法介绍

资产基础法中各项资产的具体评估方法如下：

1、流动资产

(1) 货币资金：包括银行存款，币种为人民币。通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(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，采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定坏账损失比例，从而预计可收回金额；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3) 存货-开发产品

纳入本次评估范围内的开发产品中，除海公馆一期的3个人防车位及海公馆二期的230个人防车位企业计划长期出租外，其余开发产品均计划对外销售。

1) 销售部分

对于企业计划出售部分，根据企业提供的资料以及评估人员现场勘查，截止至评估基准日，开发产品为海公馆项目，绝大部分已实现了交房，未售部分按照企业近期销售价格进行测算销售单价，预计销售金额之和减去销售税金及附加、销售费用、管理费用以及相关税费后的净值确定其评估值，计算公式如下：

开发产品评估价值=预计销售金额-销售费用-销售税金及附加-土地增值税-所得税

2) 长期租赁部分

对于企业计划长期租赁部分，本次采用收益法进行评估。

收益法，系通过估算委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价值的一种资产评估方法。

收益法的基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+R)^i} + P$$

式中 V：收益价格(元)；

A_i：未来第i年的净收益(元)；

R：折现率(%)；

t：未来可获收益的年限(年)；

P：期末土地或房产剩余价值。

收益法是利用预期收益原理，求取委估房地产未来正常净收益，选用适当的折现率(还原率)将其折现到评估基准日时点后累加，得到各年净收益现值总和，以此估算委估房地产的客观合理价格或价值的方法。

采用收益法进行评估，首先确定估价项目的年总收益，再扣除年经营费用计算出年纯收益和年现金流量，并进一步求取委估资产的市场价值。

本次收益法评估的具体评估步骤如下：

A.确定委估资产的剩余收益年限；

B.预测在收益年限内的年总收益，主要为租金收益；

C.预测年经营费用、管理费用及税金；

D.求取年净收益。

选用适当的折现率将年净收益折现到评估基准日时点后累加，得到各年净收益现值总和。

E.求取土地或房产剩余价值

F.确定收益法评估价值

收益法评估价值=房产收益期内净收益折现值+期末土地或房产剩余价值

(3) 其他流动资产

评估人员在对其他流动资产申报值核实无误的基础上，取得了相关凭证，本次评估按各期项目抵扣后的剩余价值确定评估价值。

2、设备类资产

本次评估的设备为电子设备，根据设备类资产的特点，结合评估方法的适用条件，本次评估主要选用成本法，部分采用市场法。

根据企业提供的设备明细清单进行核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，组织专业工程技术人员对主要设备进行必要的现场勘察和核实。

根据评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

(1) 重置成本的确定

对于办公电子设备，根据当地市场信息及近期网上不含税交易价确定重置成本。

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场不含税价格确定其重置成本。

(2) 综合成新率的确定

对于办公电子设备，主要依据其经济寿命年限采用年限法来确定其综合成新率。

综合成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

(3) 评估值的确定

电子设备评估值=重置成本×综合成新率

对于部分电子设备、办公家具，按照评估基准日的二手市场价格或废品价格，采用市场法进行评估。

3、递延所得税资产

本次评估范围内的递延所得税资产为预提土地增值税和年度审计费和信用减值损失产生的。

评估人员根据企业提供的预提土增税额和审计费用以及往来款情况，确定递延所得税资产评估价值。

4、负债

被评估单位的负债包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债等。评估人员首先核对了明细账与总账的一致性，并对明细项进行了核查，同时，抽查了款项的相关记账凭证等资料，根据凭证抽查的情况，确认其债务账面金额是否属实，以核实后的账面值确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一)接受委托

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划，评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

(二)前期准备

根据评估基本事项拟定评估方案、组建评估团队、实施项目相关人员培训。

(三)现场调查

评估人员对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1、指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性

能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2、初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

3、现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

5、查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的存货、设备类资产等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

(四)资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五)评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六)内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同

意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通,根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

(七)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

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下:

(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。交易假设是资产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、假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化,本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化;

2、假设和被评估单位相关的利率、汇率、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;

3、假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的,且有能力担当其职务;

4、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、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

(三)特殊假设

- 1、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
- 2、假设评估基准日后被评估单位延续现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；
- 3、假设待估存货未来销售期内，外部经济环境、社会政治环境不发生大的改变，不发生影响该项目的销售的重大突发事件和不可抗力；
- 4、假设评估基准日后被评估单位在存续期内，不存在因对外担保等事项导致的大额或有负债；
- 5、假设评估过程中涉及的重大投资或投资计划可如期完成投入运营并达到预期经营成果；
- 6、假设待估存货未来可以在预计的销售期内按照销售计划进行销售；
- 7、假设评估范围内的资产真实、完整，不存在产权瑕疵，不涉及任何抵押权、留置权或担保事宜，不存在其它其他限制交易事项；
- 8、假设委托人及被评估单位所提供的有关产权资料、政策文件等相关材料真实、有效；
- 9、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；
- 10、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。

本资产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，签名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

截止评估基准日2020年12月31日，云南招商城投房地产有限公司的股东全部权益价值评估结果如下：

云南招商城投房地产有限公司评估基准日总资产账面价值为 51,299.35 万元，评估价值为 51,472.74 万元，评估增值额为 173.39 万元，评估增值率为 0.34%；

总负债账面价值为 24,286.79 万元，评估价值为 24,286.79 万元，无增减值变化；

股东全部权益账面价值为 27,012.56 万元，股东全部权益评估价值为 27,185.95 万元，评估增值额为 173.39 万元，评估增值率为 0.64%。

资产基础法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

被评估单位：云南招商城投房地产有限公司

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	47,433.50	47,606.97	173.47	0.37
2 非流动资产	3,865.85	3,865.77	-0.08	-
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	2.24	2.16	-0.08	-3.57
9 在建工程	-	-	-	-
10 工程物资	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 无形资产	-	-	-	-
15 开发支出	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-
17 长期待摊费用	-	-	-	-
18 递延所得税资产	3,863.61	3,863.61	-	-
19 其他非流动资产	-	-	-	-
20 资产总计	51,299.35	51,472.74	173.39	0.34
21 流动负债	24,286.79	24,286.79	-	-
22 非流动负债	-	-	-	-
23 负债合计	24,286.79	24,286.79	-	-
24 净资产（所有者权益）	27,012.56	27,185.95	173.39	0.64

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专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

(二)本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑抵押、担保、未决诉讼等事项对评估结论的影响；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

(三)本评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性以及保证经营的合法性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

(四)本次评估的账面价值经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)以2020年12月31日为基准日进行了审计，并出具了无保留意见审计报告，本评估机构提请报告的使用者在使用本资产评估报告时要关注上述审计报告。

(五)评估程序受到限制的情形

评估过程中，资产评估专业人员在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于资产评估专业人员的外观观察和被评估企业提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

(六)存在的法律、经济等未决事项

截止评估报告出具日，被评估单位存在以下未决诉讼：

序号	案由	被告	房屋信息	原告	案号	结果
1	商品房销售合同纠纷	杨家采	G11栋高层住宅 -2-501	云南招商城投房地 产有限公司	(2018)云01 民终8822号	待审 判
2	商品房销售合同纠纷	张仕敏	G11栋高层住宅 -1-702	云南招商城投房地 产有限公司	(2018)云01 民终8823号	待审 判
3	商品房销售合同纠纷	严丽	G11栋高层住宅 -2-601	云南招商城投房地 产有限公司	(2018)云01 民终8821号	待审 判

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产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；

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、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的,资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任;

(三)除委托人、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)本资产评估报告由承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用;

(六)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产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。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日期为2021年05月06日。

十四、评估机构和资产评估师签章

资产评估师：



资产评估师：



北京国融兴华资产评估有限责任公司



2021年05月06日

资产评估报告附件

- 附件一、经济行为文件；
- 附件二、委托人及被评估单位营业执照；
- 附件三、被评估单位审计报告；
- 附件四、被评估单位产权登记证；
- 附件五、委托人及被评估单位的承诺函；
- 附件六、签名资产评估师的承诺函；
- 附件七、北京市财政局变更备案公告(2020-0065号)；
- 附件八、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；
- 附件九、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、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
- 附件十一、资产评估明细表。