

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
云南城投众和装饰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010184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



目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
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.....	7
五、 评估基准日.....	8
六、 评估依据.....	8
七、 评估方法.....	10
八、 评估程序实施过程和情况.....	15
九、 评估假设.....	17
十、 评估结论.....	18
十一、 特别事项说明	20
十二、 资产评估报告使用限制说明	21
十三、 资产评估报告日	21
十四、 评估机构和资产评估师签章	23
资产评估报告附件	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、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
云南城投众和装饰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010184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，对云南城投众和装饰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城投众和装饰有限公司30%股权之事宜，需对云南城投众和装饰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：云南城投众和装饰有限公司股东全部权益价值。

评估范围：云南城投众和装饰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和收益法进行评估。

评估结论：本资产评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

云南城投众和装饰有限公司评估基准日净资产账面价值为6,307.31万元，收益法评估后的股东全部权益价值为6,895.00万元，评估增值额为587.69万元，评估增值率为9.32%。

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北京国融兴华资产评估有限责任公司 地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层
电话：010-51667811 传真：82253743

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
云南城投众和装饰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010184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，采用资产基础法和收益法，实施必要的评估程序，对云南城投置业股份有限公司拟股权转让所涉及的云南城投众和装饰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，被评估单位为云南城投众和装饰有限公司。

(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：云南城投众和装饰有限公司

统一社会信用代码：91530000MA6K5XYT7X

类型：其他有限责任公司

住所：云南省昆明市官渡区融城金阶广场A座副楼3-4层

法定代表人：王江

注册资本：5,000万元成立日期：2016-05-05

营业期限：2016-05-05 至 无固定期限

经营范围：建筑工程施工；建筑装饰业施工；建筑业安装；园林绿化设计、施工；建筑工程设计；工程管理服务；建筑及装饰材料的加工、销售；医疗器械销售、安装；机械设备、五金产品及电子产品销售；机电设备及配件销售；文化、体育用品及器材销售；进出口贸易；建筑技术推广应用；人力资源服务。（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）

2、历史沿革

云南城投众和装饰有限公司(以下简称本公司)成立于2016年5月5日，于云南省工商行政管理局注册登记，曾用名：云南同程建筑装饰有限公司，总部地址为云南省昆明市，注册资本为5,000.00万元，其中，云南城投众和建设集团有限公司持有公司50.00%的股权，云南城投置业股份有限公司持有公司30.00%的股权，云南同力环境艺术工程有限公司持有公司20.00%的股权。本公司的统一社会信用代码91530000MA6K5XYT7X，法定代表人：王江，企业住所：云南省昆明市官渡区融城金阶广场A座副楼3-4层。

3、截止评估基准日股东出资及股权比例如下：

序号	发起人/股东	持股比例	出资额
1	云南城投众和建设集团有限公司	50%	2,500 万(元)
2	云南城投置业股份有限公司	30%	1,500 万(元)
3	云南同力环境艺术工程有限公司	20%	1,000 万(元)

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：人民币万元

财务指标	2018/12/31	2019/12/31	2020/12/31
总资产	14,923.65	19,667.36	18,394.61
总负债	9,305.76	13,897.54	12,282.02
股东权益	5,617.89	5,993.02	6,307.31

被评估单位近三年的主要经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年度	2019 年度	2020 年度
营业收入	19,592.85	15,738.14	9,724.74
营业成本	17,158.56	14,252.75	8,222.35
营业利润	1,963.02	451.13	408.84
利润总额	992.90	450.58	409.97
净利润	501.34	375.13	314.29

被评估单位2019年度、2020年度的会计报表均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/2021KMAA20128)。2018年度的会计报表经大华会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所审计，并发表了无保留意见审计报告(大华审字[2019]200118号)。

(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城投众和装饰有限公司30%股权，需对云南城投众和装饰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。

三、 评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是云南城投众和装饰有限公司股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围为云南城投众和装饰有限公司截止2020年12月31日的全部资产及负债。资产总额为18,589.32万元，其中：流动资产为18,328.66万元，非流动资产260.67万元；负债总额为12,282.02万元，全部为流动负债；所有者权益总额为6,307.31万元。详见下表：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
	A
流动资产	18,328.66
非流动资产	260.67
资产总计	18,589.32
流动负债	12,282.02
非流动负债	-
负债总计	12,282.02
净资产(所有者权益)	6,307.31

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) 评估范围内主要资产的情况

企业申报的纳入评估范围的主要资产包括：存货、设备、无形资产。实物资产的类型及特点如下：

1、存货：主要为工程施工，为本部承接的装修项目、博悦城一期公装、融城·昆明湖项目等。

2、电子设备：共计110项，主要为打印机、电脑、办公家具、复印机、投影仪等，分别位于办公楼、样板间、食堂等办公区域内。

3、企业申报的无形资产情况

纳入评估范围的无形资产为其他无形资产-发明专利，共计2项，截至评估基准日刚刚取得。

类别	产品名称	专利号/证书号	公告日	所有权人
发明专利	一种装配式地面调平支撑架	CN111927042A	2020. 11. 13	云南城投众和装饰有限公司
发明专利	一种装配式地面的整体架空结构	CN111927041A	2020. 11. 13	云南城投众和装饰有限公司

4、企业申报的其他表外资产情况

除无形资产外，无其他表外资产。

(四) 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)。

本次评估范围内的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日为基准日出具的无保留意见审计报告(XYZH/2021KMAA20128)。

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)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第七次会议修正)；

6、《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)；

7、《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)；

8、《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)；

9、《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第691号)；

10、《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)；

- 11、《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);
- 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、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号);
- 14、其他相关的法律、法规、通知文件等。

(二)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—无形资产》(中评协[2017]37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);
- 15、《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》(中评协(2020)38号)。

(三)权属依据

- 1、主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料;
- 2、其他有关产权证明。

(四)取价依据

- 1、评估基准日贷款市场报价利率(LPR);
- 2、Wind咨询金融终端;
- 3、《资产评估常用方法与参数手册》;

- 4、《机电产品报价手册》(2020年);
- 5、企业与相关单位签订的工程合同;
- 6、企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
- 7、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;
- 8、与此次资产评估有关的其他资料。

(五)其他参考依据

- 1、被评估单位提供的资产清单、评估申报表和收益预测表;
- 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:资产基础法和收益法。评估方法选择采用理由如下:

收益法:由于企业可持续经营,企业的生产经营资料均可收集,并可以预测未来的经营收益,因此可采用收益法进行评估;

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;

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

1、资产基础法

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:包括现金和银行存款,币种为人民币。通过现金盘点、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) 应收账款、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) 预付款项：评估人员查阅相关材料采购合同或供货协议，了解评估基准日至评估现场核实期间已接受的服务和收到的货物情况。对于未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿依据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付款项，其评估值为零。

4) 存货-工程施工

经查阅施工合同、工程进度表、工程结算单、凭证和账簿等有关资料，并向有关工程人员了解工程概况、工期、进度、质量、工程成本的增减趋势等情况，向财务人员了解工程施工的核算内容、业主签证确认程序、收入确认方式和成本结转等账务处理情况，核实基准日账面值构成内容的合理性。对于工程施工在核实其账面成本合理性的基础上，以审计后的账面值确定评估值。

5) 其他流动资产

其他流动资产，评估人员核对明细账与总账、报表余额相符，抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等。按核实后账面值确定评估值。

(2) 设备类资产

本次评估的设备为电子设备，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。

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。

评估值=重置全价×综合成新率

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

对于不再生产的部分电子设备按照评估基准日的二手市场价格确定评估值。

（3）其他无形资产

本次评估范围内的其他无形资产为外购的软件和刚刚申请取得的发明专利。

根据其他无形资产-软件的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，对于停用的软件评估值为零，对于评估基准日正常使用且市场上销售的外购软件，按照评估基准日的不含税市场价格作为评估值。经了解由于专利技术刚刚取得尚未形成产品，将来如何使用尚不明确，本次按照不含税专利申请费作为评估值。

（4）负债

被评估单位的负债包括应付账款、预收账款、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。

2、收益法

（1）收益法模型

本次收益法评估模型选用企业自由现金流折现法。

本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值。企业整体价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和与正常经营活动无关的非经营性资产价值构成。

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值+单独评估的长期股权投资价值

股东全部权益价值=企业整体价值-有息负债

其中，经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_{n+1}}{r \times (1+r)^n}$$

其中：P—评估基准日的企业经营性资产价值

F_i —企业未来第 i 年预期自有现金流量

F_{n+1} —永续期预期自由现金流量

r —折现率(此处为加权平均资本成本，WACC)

i —收益期计算年，本次为期中折现，相应的预测期按期中折现调整

n —预测期

本次采用期中折现法。

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=息税前利润×(1-所得税率)+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额+其他

(2) 预测期的确定

由于企业近期的收益可以相对合理地预测，而远期收益预测的合理性相对较差，按照通常惯例，评估人员将企业的收益期划分为详细预测期和详细预测期后两个阶段。

评估人员经过综合分析，预计被评估单位于 2025 年达到稳定经营状态，故详细预测期截止到 2025 年底。

(3) 收益期限的确定

由于评估基准日被评估单位经营正常，没有对影响企业继续经营的核心资产

的使用年限、企业生产经营期限及投资者所有权期限等进行限定，或者上述限定可以解除，并可以通过延续方式永续使用。故本次评估假设被评估单位评估基准日后永续经营，相应的收益期为无限期。

(4) 预测期净现金流的确定

本次收益法评估模型选用企业自由现金流，自由现金流量的计算公式如下：

自由现金流量=息税前利润×(1-所得税率)+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

(5) 永续期的确定

收益期为永续，终值公式如下：

终值=永续期年预期自由现金流/折现率

永续期年预期自由现金流量按预测末年自由现金流调整确定。具体调整事项主要包括折旧、资本性支出等。

其中资本性支出的调整原则是按永续年在不扩大规模的条件下能够持续经营所必需的支出作为资本性支出。

(6) 折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本，计算公式如下：

$$WACC = R_d \times (1 - T) \times \frac{D}{D + E} + R_e \times \frac{E}{D + E}$$

式中： R_e ：权益资本成本；

R_d ：付息债务资本成本；

E ：权益的市场价值；

D ：付息债务的市场价值；

T ：所得税率。

计算权益资本成本时，我们采用资本资产定价模型(“CAPM”)。CAPM 模型是普遍应用的估算投资者收益以及股权资本成本的办法。CAPM 模型可用下列数学公式表示：

$$R_e = R_f + \beta \times MRP + \varepsilon$$

式中， R_f —无风险利率

MRP—市场风险溢价；

β —权益的系统风险系数；

ε —企业特定风险调整系数。

(7) 溢余资产价值的确定

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。被评估单位的溢余资产主要为货币资金，计算方法为货币资金减去最低现金保有量。

(8) 非经营性资产、非经营性负债价值

非经营性资产、非经营性负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。对于非经营性资产及负债，本次采用成本法进行评估。

(9) 单独评估的股权投资

被评估单位评估基准日无单独评估的股权投资。

(10) 付息债务

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。被评估单位评估基准日无付息债务。

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员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房产、土地、在建工程、设备类资产、专利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、假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

4、假设评估单位在合法、正常经营并遵守相关法律法规、行业标准的情况下，评估基准日拥有的业务资质到期后能正常申请并全部得以延续；

5、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；

6、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；

7、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；

8、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，云南城投众和装饰有限公司的股东全部权益价值评估结果如下：

(一)资产基础法评估结果

云南城投众和装饰有限公司评估基准日总资产账面价值为 18,589.32 万元，

评估价值为 18,607.62 万元，评估增值额为 18.29 万元，评估增值率为 0.10%；

总负债账面价值为 12,282.02 万元，评估价值为 12,282.02 万元，无增减值变化；

股东全部权益账面价值为 6,307.31 万元，股东全部权益评估价值为 6,325.60 万元，评估增值额为 18.29 万元，评估增值率为 0.29%。

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：云南城投众和装饰有限公司

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	18,328.66	18,328.66	-	-
2 非流动资产	260.67	278.96	18.29	7.02
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	65.75	82.54	16.79	25.54
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	0.2	1.70	1.50	750.00
15 开发支出	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-
17 长期待摊费用	194.72	194.72	-	-
18 递延所得税资产	-	-	-	-
19 其他非流动资产	-	-	-	-
20 资产总计	18,589.32	18,607.62	18.29	0.10
21 流动负债	12,282.02	12,282.02	-	-
22 非流动负债	-	-	-	-
23 负债合计	12,282.02	12,282.02	-	-
24 净资产（所有者权益）	6,307.31	6,325.60	18.29	0.29

(二)收益法评估结果

云南城投众和装饰有限公司评估基准日净资产账面价值为6,307.31万元，收益法评估后的股东全部权益价值为6,895.00万元，评估增值额为587.69万元，评估增值率为9.32%。

(三)评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 6,895.00 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 6,325.60 万元，两者相差 569.40 万元，差异率为 9.00%。

收益法侧重企业未来的收益，是在预期企业未来收益基础上做出的，而资产基础法侧重企业形成的历史和现实，因方法侧重点的本质不同，造成评估结论的差异性。

资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，根据要素资产的具体情况采用适宜的方法分别评定估算企业各项要素资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估价值，得出资产基础法下股东全部权益的评估价值，反映的是企业基于现有资产的重置价值。而收益法侧重企业未来的收益，在评估时，不仅考虑了已列示在企业资产负债表上的所有有形资产、无形资产和负债的价值，同时也考虑了资产负债表上未列示的企业管理水平、人力资源、市场影响、经营资质、稳定的客户群、行业准入壁垒等资产基础法无法考虑的因素对股东全部权益价值的影响。因此我们认为收益法评估结果更能客观合理的反映本次评估目的所申报的股东全部权益价值，因此本次评估以收益法评估结果作为价值参考依据，即云南城投众和装饰有限公司的股东全部权益评估价值为 6,895.00 万元。

本次评估在确定云南城投众和装饰有限公司的股东全部权益价值时，未考虑少数股权的折价及流动性折扣等特殊交易对股权价值的影响。

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日为基准日进行了专项审计，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

1.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。

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

