
云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）拟处置所持
云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司 21%股权价值项目

资产评估报告书

中和评报字（2016）第 KMV3106 号
（共一册）

 中和資產評估有限公司
ZhongHe Appraisal Co., Ltd.

二〇一六年十一月二十二日

资产评估报告书目录

注册资产评估师声明	2
摘 要	3
一、 委托方、被评估单位及其他评估报告使用者	5
二、 评估目的	10
三、 评估对象和评估范围	10
四、 价值类型及其定义	15
五、 评估基准日	15
六、 评估原则	15
七、 评估依据	15
八、 评估方法	19
九、 评估程序实施过程 and 情况	28
十、 评估假设	31
十一、 评估结论	32
十二、 特别事项说明	34
十三、 评估报告使用限制说明	35
十四、 评估报告日	36
资产评估报告书附件	38

注册资产评估师声明

1、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到的资料，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。

2、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其盖章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3、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，与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

4、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，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

5、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，评估报告使用者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。

云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）拟处置所持
云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司 21%股权价值项目

资产评估报告书

中和评报字（2016）第 KMV3106 号

摘 要

云南城投置业股份有限公司、云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司：

中和资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，分别采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）拟处置所持云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司 21%股权所涉及云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司 21%股东权益在评估基准日 2016 年 6 月 30 日所表现的市场价值进行了评估。评估结果使用有效期自评估基准日起为一年。现将资产评估结果揭示如下：

根据本项目的具体情况，本次评估选取资产基础法评估结果作为本次评估结论。

在评估基准日 2016 年 6 月 30 日，持续经营前提下，经资产基础法评估，云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司总资产账面价值为 157,899.59 万元，评估价值 173,058.33 万元，增值额为 15,158.74 万元，增值率 9.60%；总负债账面价值为 142,860.02 万元，评估价值为 142,860.02 万元；净资产账面价值为 15,039.567 万元，评估价值为 30,198.31 万元，增值额为 15,158.74 万元，增值率 100.79%。评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016年6月30日

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%
流动资产	1	149,241.77	146,879.62	-2,362.15	-1.58
非流动资产	2	8,657.81	26,178.71	17,520.90	202.37
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6	5,329.12	21,521.47	16,192.35	303.85
投资性房地产	7				
固定资产	8	3,124.58	4,270.02	1,145.44	36.66
在建工程	9				
工程物资	10				
固定资产清理	11				
生产性生物资产	12				
油气资产	13				
无形资产	14	204.11	387.22	183.11	89.71
开发支出	15				
商誉	16				
长期待摊费用	17				
递延所得税资产	18				
其他非流动资产	19				
资产总计	20	157,899.59	173,058.33	15,158.74	9.60
流动负债	21	142,745.50	142,745.50		
非流动负债	22	114.52	114.52		
负债总计	23	142,860.02	142,860.02		
净资产（所有者权益）	24	15,039.57	30,198.31	15,158.74	100.79

即：云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司股东全部权益在评估基准日2016年6月30日所表现的市场价值为30,198.31万元，其中，云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）拟处置所持云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司21%股权的市场价值为6,341.65万元。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

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合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）拟处置所持
云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司 21%股权价值项目

资产评估报告书

中和评报字（2016）第 KMV3106 号

云南城投置业股份有限公司、云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司：

中和资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）拟处置所持云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司 21%股权所涉及云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司 21%股东权益在评估基准日 2016 年 6 月 30 日所表现的市场价值进行了评估。评估结果使用有效期自评估基准日起为一年。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者

委托方为云南城投置业股份有限公司和云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司。

被评估单位为云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司

（一）委托方一简介

名称：云南城投置业股份有限公司

住所：云南省昆明市民航路 869 号融城金阶 A 座

法定代表人：许雷

注册资本：壹拾亿柒仟零肆拾伍万柒仟玖佰叁拾玖元整

企业类型：股份有限公司（上市）

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）委托方二及被评估单位简介

被评估单位：云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司

注册号：530181100000717

公司注册地址：昆明安宁市温泉镇羊角村温泉山谷 1 栋

注册资本：壹亿陆仟万元正

法人代表：董晓菽

云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司原名云南世纪乐天房地产开发有限公司，成立于 2006 年 1 月，由贵州群立投资管理有限公司、云南吉龙房地产开发有限公司、昆明龙津药业有限公司、自然人杜宇、林仕令和陈瑶共同出资设立，注册资本 16000 万元，其中贵州群立投资管理有限公司出资 5900 万元（占股权 36.875%）；云南吉龙房地产开发有限公司出资 3000 万元（占股权 18.75%）；林仕令出资 3000 万元（占股权 18.75%）；杜宇出资 3000 万元（占股权 18.75%）；昆明龙津药业有限公司出资 1000 万元（占股权 6.25%）；陈瑶出资 100 万元（占股权 0.625%）。

2007 年 7 月 19 日，昆明龙津药业有限公司将其持有云南世纪乐天房地产开发有限公司全部股权 1000 万元转让给昆明龙津投资管理有限公司。

2010 年 4 月 19 日，经股东会决议，贵州群立投资管理有限公司将出资 2235.878 万元转让给其他 5 个股东，转让后贵州群立投资管理有限公司出资 3664.122 万元（占股权 22.9%）；云南吉龙房地产开发有限公司出资 3664.122 万元（占股权 22.9%）；林仕令出资 3664.122 万元（占股权 22.9%）；杜宇出资 3664.122 万元（占股权 22.9%）；昆明龙津投资管理有限公司出资 1221.3746 万元（占股权 7.64%）；陈瑶出资 122.1374 万元（占股权 0.76%）。

2011 年 2 月 16 日，云南世纪乐天房地产开发有限公司名称变更为云南温泉山谷房地产开发有限公司。

2011 年 2 月 28 日，云南温泉山谷房地产开发有限公司名称变更为云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司。

2012年3月27日,经股东会决议,贵州群立投资管理有限公司将其持有云南温泉山谷房地产开发(集团)有限公司的全部股权3664.122万元转让给新疆立兴股权投资管理有限公司;昆明龙津投资管理有限公司将其持有云南温泉山谷房地产开发(集团)有限公司的全部股权1221.3746万元转让给新疆龙津股权投资管理有限公司。转让后云南温泉山谷房地产开发(集团)有限公司注册资本16000万元,其中新疆立兴股权投资管理有限公司出资3664.122万元(占股权22.9%);云南吉龙房地产开发有限公司出资3664.122万元(占股权22.9%);林仕令出资3664.122万元(占股权22.9%);杜宇出资3664.122万元(占股权22.9%);新疆龙津股权投资管理有限公司出资1221.3746万元(占股权7.64%);陈瑶出资122.1374万元(占股权0.76%)。

2012年11月10日,经股东会决议,云南温泉山谷房地产开发(集团)有限公司原自然人股东林仕令、杜宇及陈瑶将所持云南温泉山谷房地产开发(集团)有限公司股权7450.3814万元转让给新疆立兴股权投资管理有限公司。本次股权转让后,新疆立兴股权投资管理有限公司出资11114.5034万元(占股权69.47%);云南吉龙房地产开发有限公司出资3664.122万元(占股权22.9%);新疆龙津股权投资管理有限公司出资1221.3746万元(占股权7.63%)。

2013年4月10日,云南城投置业公司下属企业云南安盛创享旅游产业投资合伙企业(有限合伙)收购新疆立兴股权投资管理有限公司等股东所持有的云南温泉山谷房地产开发(集团)有限公司60%的股权,新疆立兴股权投资管理有限公司仍持股40%。截止评估基准日,股权结构未发生变化,为云南安盛创享旅游产业投资合伙企业(有限合伙)持股60%,新疆立兴股权投资管理有限公司持股40%。

云南温泉山谷房地产开发(集团)有限公司经营范围为房地产开发经营;园林绿化服务;建筑材料、装饰材料、电线电缆、钢材的销售。

云南温泉山谷房地产开发(集团)有限公司开发的项目坐落于安宁温泉

镇,距离昆明市区 37 公里,毗邻“天下第一汤”,项目总占地面积预计约 14800 亩,规划集住宅、运动休闲、温泉疗养、旅游度假、国际商务为一体。主要包括了国际标准生态运动场,约 600 亩森林温泉 SPA 公园,国际会议中心区,五星级酒店,山地自行车公园、森林步道公园、森林养生住宅。社区内 24 小时直接使用“天下第一汤”天然温泉水。将居住、运动、购物、休闲、疗养等链接起来,构成一个多功能、多元化的假日生活娱乐小镇。

至 2016 年 6 月 30 日,云南温泉山谷房地产开发(集团)有限公司已累计开发了温泉山谷住宅一、二、三、四、五期,望湖公馆、集中商业区、SPA 服务区、酒店,其中一、二、三、四期洋房已开发完成并销售,五期,望湖公馆、集中商业区、SPA 服务区、酒店未建成。

温泉山谷一、二期共推出 1036 户西班牙风格的物业,物业分为花园洋房,面积区间为 49 平米~120 平米;联排别墅,面积区间为 88 平米~217 平米;围院别墅,面积区间为 130 平米~213 平米;双拼别墅,面积为 294 平米;独栋别墅,面积区间为 393 平米~491 平米,一期已于 2009 年 11 月 25 日正式交付使用,二期于 2010 年 6 月 28 日交付使用。

三期共推出 446 套北美风格物业,产品主要有面积为 139 平米~217 平米的联排别墅;面积在 192 平米~294 平米的双拼别墅;面积在 242 平米~333 平米的独栋别墅。项目已于 2011 年 11 月 30 日正式交付使用。

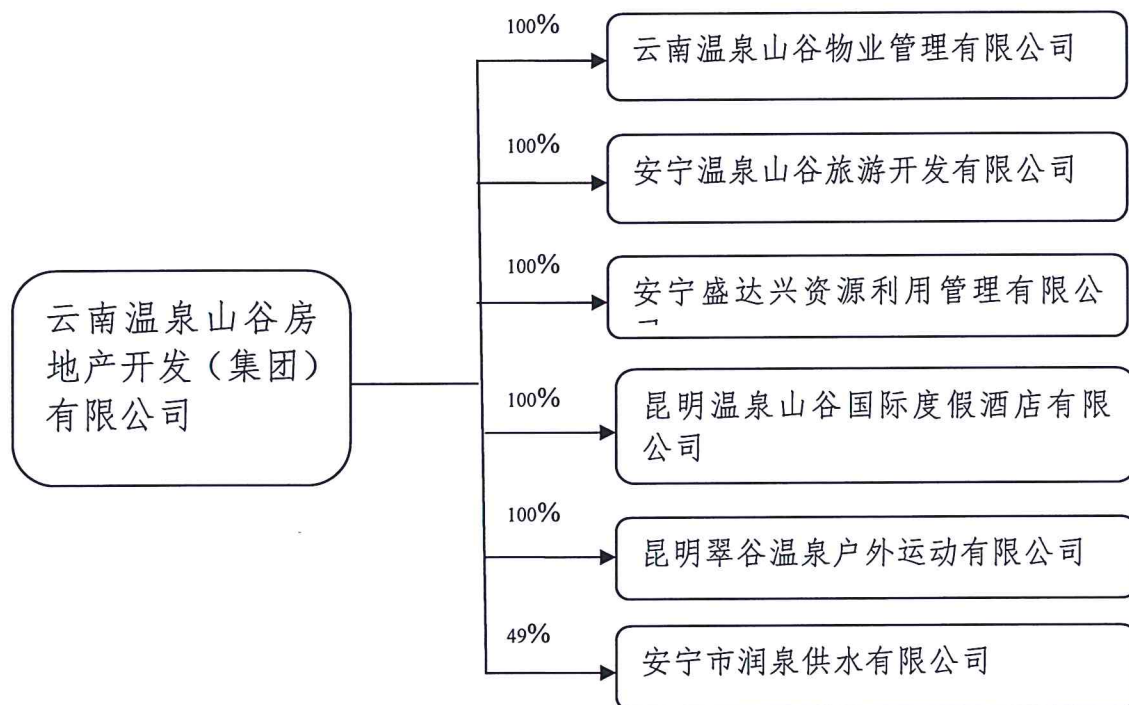
至 2016 年 6 月 30 日,上述一、二、三期房屋大部分已销售,账面开发产品中留存 8,238.40 平方米。

四期洋房主要为精装花园洋房及毛坯花园洋房,主要规格有三室两厅一厨一卫、一室两厅一厨一卫、两室两厅一厨一卫,目前开发产品中留存 4,874.39 平方米。

目前企业尚处在开发阶段项目主要有望湖公馆,面积共计 22,216.50 平方米,主要为产权式酒店;4 期大独栋,预计开发面积为 15,218.67 平方米,主要为独栋别墅;4 期汤院别墅,主要为带汤院式联排别墅,预计开发面积

17,816.40 平方米；4 期地库，主要为 4 期地下车库及地库，预计开发面积为 30,227.17 平方米；集中商业区，主要为温泉山谷商业购物区，预计开发面积为 8,401.50 平方米。

云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司共设有 6 个子公司，其中 5 个为全资子公司，1 个参股子公司。



云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司二〇一三年至基准日资产及收益情况如下表。

金额单位：人民币万元

项 目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 6 月 30 日
资产总额	133,164.85	159,274.58	146,880.75	157,899.59
负债总额	98,526.48	121,954.43	129,829.77	142,860.02
净资产	34,638.37	37,320.15	17,050.98	15,039.57
项 目	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-6 月
全年销售收入	31,277.94	26,815.71	2,599.85	1,691.75
利润总额	38,795.47	3,623.13	-6,046.46	-2,011.41
净利润	29,137.10	2,681.78	-7,632.88	-2,011.41

2013 年度的会计报表经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）昆明分所审计，出具无保留意见的审计报告。

2014 年度的会计报表经大华会计师事务所(特殊普通合伙人)审计,出具无保留意见的审计报告。

2015 年度的会计报表经大华会计师事务所(特殊普通合伙人)审计,出具无保留意见的审计报告。

2016 年 1-6 月的会计报表经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所审计,出具无保留意见的审计报告(XYZH/2016KMA10291)。

(三) 委托方与被评估单位之间的关系

云南城投置业股份有限公司下属企业云南安盛创享旅游产业投资合伙企业(有限合伙)持有云南温泉山谷房地产开发(集团)有限公司 60%股权。

(四) 其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用。

二、 评估目的

云南安盛创享旅游产业投资合伙企业(有限合伙)拟处置所持云南温泉山谷房地产开发(集团)有限公司 21%股权,为此需对云南温泉山谷房地产开发(集团)有限公司 21%股东权益在评估基准日 2016 年 6 月 30 日所表现的市场价值进行评估,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

根据本次评估目的,评估对象是云南温泉山谷房地产开发(集团)有限公司的 21%股权价值。

(二) 评估范围

评估范围是云南温泉山谷房地产开发(集团)有限公司经审计后的全部资产及负债。

本次评估的资产总额 1,578,995,855.12 元,其中:流动资产 1,492,417,738.74 元;非流动资产 86,578,116.38 元,包括长期股权投资 53,291,243.79 元,固定资产 31,245,772.82 元,无形资产 2,041,099.77 元;负

债总额 1,428,600,176.79 元，其中，流动负债 1,427,454,954.62 元，非流动负债 1,145,222.17 元；净资产 150,395,678.33 元。详见下表：

云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司 2016 年 6 月 30 日资产负债表

金额单位：人民币元

资产	年末数	负债及所有者权益	年末数
流动资产：		流动负债：	
货币资金	24,013,147.82	短期借款	518,000,000.00
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款	5,684,900.00	应付账款	85,687,905.23
预付款项	1,255,772.01	预收款项	61,218,910.00
应收利息		应付职工薪酬	
应收股利		应交税费	-20,913,067.15
其他应收款	116,569,181.54	应付利息	1,917,306.94
存货	1,320,993,747.25	应付股利	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	781,543,899.60
其他流动资产	23,900,990.12	一年内到期的非流动负债	
		其他流动负债	
流动资产合计	1,492,417,738.74	流动负债合计	1,427,454,954.62
非流动资产：		非流动负债：	
可供出售金融资产		长期借款	
持有至到期投资		应付债券	
长期应收款		长期应付款	
长期股权投资	53,291,243.79	专项应付款	
投资性房地产		预计负债	1,145,222.17
固定资产	31,245,772.82	递延所得税负债	
在建工程		其他非流动负债	
工程物资			
固定资产清理		非流动负债合计	1,145,222.17
生产性生物资产		负债合计	1,428,600,176.79
油气资产		所有者权益：	
无形资产	2,041,099.77	实收资本	160,000,000.00
开发支出		资本公积	
商誉		减：库存股	
长期待摊费用		盈余公积	15,788,917.45
递延所得税资产		未分配利润	-25,393,239.12
其他非流动资产			
非流动资产合计	86,578,116.38	所有者权益合计	150,395,678.33
资产总计	1,578,995,855.12	负债及所有者权益合计	1,578,995,855.12

以上评估范围与委托评估的范围及被评估企业所申报评估的资产范围一致，其账面金额已经信永中和会计师事务所有限责任公司审计，出具了无保留意见的专项审计报告（XYZH/2016KMA10291）。

本次评估的资产总额 1,578,995,855.12 元，其中：

1、流动资产 1,492,417,738.74 元，主要包括：货币资金、应收账款、预付账款、存货、其他应收款及其他流动资产。其中存货包括开发产品及开发成本：

（1）开发产品 6 项，共 13,112.79 平方米，金额为 83,426,426.80 元，详见下表：

序号	项目	类型	面积
1	1-1 期	独栋别墅、联排别墅、围院别墅	791.15
2	1-2 期	独栋别墅	393.02
3	1-1 期红	联排别墅	178.84
4	3 期	独栋别墅、联排别墅	4,781.24
5	四期	花园洋房	4,874.39
6	3 期小独栋	小独栋	2,094.15
	合计		13,112.79

（2）开发成本金额 1,277,698,672.88 元，详见下表：

序号	项目	账面金额	土地面积（亩）
一	望湖公馆	129,017,823.69	30.07
二	4 期大独栋	107,650,694.44	47.03
三	4 期汤院	24,287,325.63	26.72
四	4 期地库	104,396,827.78	
五	酒店	90,963,516.58	39.22
六	集中商业	38,316,156.48	11.29
七	5-1 期	197,749,403.61	135.98
八	5-2 期	115,303,214.65	151.48
九	企业 2#会所	14,257,427.07	
十	会所剩余地块	11,709,197.88	12.99
十一	SPA	5,827,708.00	凤山林地补偿费用
十二	新增土地	332,623,377.81	227.97
十三	湖区	28,723,059.33	24.79
十四	锅炉房	4,120,622.34	

序号	项目	账面金额	土地面积(亩)
十五	温泉 SPA	51,474,786.21	20.20
十六	国际会议中心	2,844,110.15	征地前期费用
十七	3 期小独栋	231,163.45	
十八	幼儿园	18,202,257.78	4.84
合 计		1,277,698,672.88	732.58

2、非流动资产 86,578,116.38 元。包括长期股权投资、固定资产、无形资产。其中：

(1) 长期股权投资 6 项，投资成本 54,900,000.00 元，账面价值 53,291,243.79 元，详见下表：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例(%)	账面价值
1	云南温泉山谷物业管理有限公司	2008-04	100	2,000,000.00
2	安宁温泉山谷旅游开发有限公司	2011-02	100	3,000,000.00
3	安宁温泉山谷商贸有限公司	2011-02	100	12,000,000.00
4	昆明温泉山谷国际度假酒店有限公司	2012-11	100	32,000,000.00
5	昆明翠谷温泉户外运动有限公司	2012-11	100	1,000,000.00
6	安宁市润泉供水有限公司	2009-04	49	3,291,243.79
合计				53,291,243.79

(2) 固定资产账面原值 53,103,405.13 元，账面净值 31,245,772.82 元。包括：

①房屋建筑物类账面原值 38,056,817.34 元，账面净值 28,320,184.28 元，包括房屋 5 项，其中 1 项为补记办公楼费用，其余 4 项房屋建筑面积共计 6,840.72 平方米，均为钢混结构，主要建成于 2010 年 6 月。以上房屋均未办理房屋所有权证。

②设备类账面原值 15,046,587.79 元，账面净值 2,925,588.54 元，其中：机器设备 94 项，包括多用途拖拉机、剪草机、农药喷洒车、耙沙机、播种机等；车辆 25 辆，包括轿车和越野车等；电子设备 181 项，包括电脑、打印机、复印机和空调等办公用设备及办公家具。

(3) 无形资产 2,136,392.11 元，包括土地使用权及软件。其中：

①土地使用权共 4 项，账面价值 1,947,021.36 元，原始入账价值

2,625,197.00 元, 主要为企业自用房屋所占用的土地使用权, 以上土地使用权未与温泉山谷开发土地使用权证分割, 至本次评估基准日, 尚未办理单独的土地使用权证, 具体情况详见下表:

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	开发程度	面积(m ²)	原始入账价值	账面价值
1	安国用(2011)第 1038 号	办公楼-WG 土地	安宁市温泉街道办羊角社区居民委员会	2011-06	出让	住宅	五通一平	363	381,595.87	283,017.11
2	安国用(2011)第 0371 号	员工宿舍中心-土地	安宁市温泉镇羊角社区居委会羊角居民小组	2011-05	出让	住宅	五通一平	730	762,456.58	565,489.78
3	安国用(2011)第 0890 号	F8 办公楼-土地	安宁市温泉镇羊角社区居委会羊角居民小组	2011-08	出让	住宅	五通一平	744	775,048.38	574,826.79
4	安国用(2011)第 0890 号	售楼部-土地	安宁市温泉镇羊角社区居委会羊角居民小组	2011-08	出让	住宅	五通一平	677.81	706,096.17	523,687.68
合计								2,514.81	2,625,197.00	1,947,021.36

②其他无形资产 6 项, 账面值 94,078.41 元, 均为企业办公用财务软件及工程造价软件。

3、负债总额 1,428,600,176.79 元, 其中流动负债 1,427,454,954.62 元, 包括短期借款、应付账款、预收账款、应交税费、应付利息和其他应付款; 非流动负债 1,145,222.17 元, 全部为预计负债。

4、净资产 150,395,678.33 元。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况。

企业申报的账面记录的无形资产情况:

1、土地使用权共 4 项, 账面价值 1,947,021.36 元, 原始入账价值 2,625,197.00 元, 主要为企业自用房屋所占用的土地使用权, 以上土地使用权未与温泉山谷开发土地使用权证分割, 至本次评估基准日, 尚未办理单独的土地使用权证。

2、其他无形资产 6 项, 账面值 94,078.41 元, 均为企业办公用财务软件及工程造价软件。

云南温泉山谷房地产开发(集团)有限公司除评估申报表的无形资产外, 截止评估基准日 2016 年 6 月 30 日, 无账面未记录的无形资产。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

截止评估基准日 2016 年 6 月 30 日，云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司申报评估的范围内无表外资产。

四、 价值类型及其定义

根据评估目的和委估资产的特点，确定本次评估结论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

本报告的评估基准日是 2016 年 6 月 30 日。评估基准日是根据经济行为发生时间、经济行为的实现、企业会计核算、会计资料的完整性、利率和汇率变化等因素确定。企业申报资料均基于评估基准日，评估中所采用的价格也均是评估基准日的标准。

本报告的评估基准日与业务约定书的评估基准日一致。

六、 评估原则

- （一）遵循客观性、独立性、公正性、科学性原则；
- （二）遵循专业性原则；
- （三）遵循产权利益主体变动原则；
- （四）遵循资产持续经营原则、替代原则和公开市场原则。

七、 评估依据

经济行为文件：

云南城投置业股份有限公司《关于温泉山谷项目立项的请示》的批示

法律法规依据：

（一）《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

（二）《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订通过）；

（三）《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代

表大会第五次会议通过);

(四) 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订通过);

(五) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订通过);

(六) 国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》(1991 年);

(七) 原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992] 36 号《国有资产评估管理办法施行细则》;

(八) 国务院国资委第 12 号令《企业国有资产评估管理办法》;

(九) 财政部令第 14 号《国有资产评估管理若干问题的规定》;

(十) 国资委、财政部第 3 号令《企业国有产权转让管理暂行办法》;

(十一) 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》国资委产权[2006]274 号;

(十二) 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》国务院国资委国资产权发(2006) 306 号;

(十三) 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941 号);

(十四) 关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知(国资产发产权〔2013〕64 号);

(十五) 《国有资产交易管理办法》(国资委、财政部第 32 号令);

(十六) 其他涉及资产评估行为规定的法律法规。

准则依据:

(一) 《资产评估准则—基本准则》(财企〔2004〕20 号);

(二) 《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企〔2004〕20 号);

(三) 《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248 号);

(四) 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]

18 号);

- (五) 《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227 号);
- (六) 《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230 号);
- (七) 《资产评估准则—评估程序》(中评协 [2007] 189 号);
- (八) 《资产评估准则—业务约定书》(中评协[2011]230 号);
- (九) 《资产评估准则—工作底稿》(中评协 [2007] 189 号);
- (十) 《资产评估准则—机器设备》(中评协 [2007] 189 号);
- (十一) 《资产评估准则—不动产》(中评协 [2007] 189 号);
- (十二) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协 [2007] 189 号);
- (十三) 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214 号);
- (十四) 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230 号);
- (十五) 《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》

(中评协[2011]230 号);

- (十六) 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
- (十七) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
- (十八) 《企业会计准则》。

产权依据:

(一) 云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司土地使用证、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及商品房预售许可证明;

- (二) 云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司车辆行驶证;
- (三) 云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司产权声明;
- (四) 其他有关产权证明。

取价依据:

(一) 《云南省住房和城乡建设厅关于实施 2013 版建设工程造价计价依据通知》(云建标(2013)918 号);

- (二) 《云南省建设工程造价计价规则及机械仪器仪表台班费用定额》(2013 版);
- (三) 《云南省房屋建筑与装饰工程消耗量定额》(2013 版);
- (四) 《云南省通用安装工程消耗量定额》(2013 版);
- (五) 《云南物价局关于调整建设工程造价咨询服务收费标准的通知》(云价综合[2012]66 号);
- (六) 关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建[2002]394 号);
- (七) 国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格[2007]670 号);
- (八) 国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知(计价格[2002]10 号);
- (九) 国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知(计价格[2002]1980 号);
- (十) 《云南省建设工程材料及设备价格信息》2016 年第 6 期;
- (十一) “云南省造价信息网”上查询的信息资料;
- (十二) 机械工业信息研究院编《2016 机电产品报价手册》;
- (十三) 太平洋汽车网报价;
- (十四) IT 网上报价;
- (十五) 国务院[2000]第 294 号《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》;
- (十六) 商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》;
- (十七) 企业提供的账簿、会计凭证、资产负债表、利润表、现金流量表、成本费用表等财务资料;
- (十八) 中和资产评估有限公司《评估资讯网》;
- (十九) 评估人员对评估对象进行勘察、调查、收集的相关资料及记录;
- (二十) 《Wind 资讯》;

(二十一) 被评估单位提供的各种相关资料;

(二十二) 与此次资产评估有关的其他资料。

其他依据

(一) 被评估企业评估基准日专项审计报告;

(二) 资产评估业务约定书。

八、 评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。

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。

收益法,是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

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。

按照《资产评估准则—基本准则》,评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件,恰当选择一种或多种资产评估方法。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值,它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但由于目前类似于云南温泉山谷房地产开发(集团)有限公司的股权项目在公开市场缺乏交易案例和查询资料,故本次评估不宜采用市场法。

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,本次评估选择资产基础法和收益法进行评估。

●资产基础法

(一) 流动资产:本次评估将其分为以下几类,采用不同的评估方法分别进行评估:

1、货币类流动资产：包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、函证银行存款余额等进行核查，以核实后的价值确定评估值；

2、债权类流动资产：包括应收账款、预付账款和其他应收款；对应收类流动资产，主要是在清查核实其账面余额的基础上，根据每笔款项可能回收的数额确定评估值；对预付款项根据所能收回的货物或者服务，以及形成的资产或权利确定评估值；

3、存货：包括温泉山谷项目开发商品及开发成本。

(1) 开发商品：为已开发完成达到交房条件的未售房屋。本次评估人员按开发商品销售价格减去销售费用及全部税金和适当税后净利润后确定评估值。

(2) 开发成本：包括正在开发及待开发的土地。本次对开发成本选用假设开发法评估。假设开发法也称为剩余法，以预期开发完成后的价值扣除尚需投入成本、税金及附加、销售费用、管理费用、投资利息、所得税费用后来求取评估对象价值的方法。

4、其他流动资产：按核实后的账面值作为评估值。

(二) 长期股权投资：对全部被投资单位进行整体评估，以评估后的净资产乘以股权投资比例作为长期投资的评估值。

(三) 房屋建(构)筑物：采用重置成本法进行评估；

评估值=重置全价×成新率

重置全价=建筑安装工程综合造价+前期费用及其他费用+资金成本

1、建筑安装工程造价的确定

建筑安装工程造价指建设单位直接投入工程建设，支付给承包商的建筑费用，主要采用结算调整法或重编预算法和类比法计算。

评估人员按被评估建筑物的用途分类归集、选则同类用途和结构中有一定代表性的建筑物采用结算调整法，根据当地有关土建(建筑及装饰)、安装等工程造价资料，将有代表性的参照建筑物的价格调至评估基准日的建筑

安装工程造价。

本次评估人员获得了被评估房屋建筑物的建筑安装工程竣工结算资料,以及被评估房屋建筑物所在地的建设工程预算定额及造价信息,这为评估人员结合专业知识、利用所搜集的工程设计及现场勘查资料采用结算调整法获得有代表性房屋建筑物的建筑安装工程造价创造了条件。

对其他房屋建筑物,则以所计算的有代表性建筑物的建筑安装工程造价、评估人员所搜集的类似工程建筑安装造价为基础,结合房屋建筑物评估常用的数据与参数,采用类比法,将被评估房屋建筑物的结构、建筑面积、层高、跨度、进深、开间、装修及水电设备设施等影响其造价的参数与评估人员选定的类似房屋建筑物进行类比,通过差异调整测算出这些房屋建筑物的建筑安装工程造价。

2、前期费用及其他费用

前期费用及其他费用指工程建设应发生的,支付给工程承包商以外的单位或政府部门的其他费用。包括可行性研究费、工程建设管理费、勘察设计及工程监理费等。

3、资金成本

根据委估房屋建筑物的建筑规模,评估人员核定其合理建设工期,选取评估基准日有效的相应期限贷款利率,并假设投资建设资金均匀投入,计算其资金成本。即:

资金成本=(建筑安装工程造价+前期费用及其他费用) $\times$ 1/2 $\times$ 贷款利率 $\times$ 合理工期

4、综合成新率的确定

被评估房屋建筑物成新率的测算采用使用年限法和打分法两种方法计算。

(1)使用年限法

以房屋建筑物尚可使用年限占其全部经济寿命年限的比率作为该房屋建筑物的使用年限成新率,用公式表示即为:

房屋建筑物使用年限成新率=房屋建筑物尚可使用年限÷(房屋建筑物已使用年限+房屋建筑物尚可使用年限)×100%

对于正常维护保养的房屋建筑物,评估人员根据国家规定的房屋建筑物经济寿命年限,减去其已使用年限,求取其尚可使用年限。对使用环境和维护保养特殊的房屋建筑物应结合其使用维护状况对以公式计算的尚可使用年限进行修正。

(2)打分法

依据房屋建筑物成新率的评分标准,对被评估房屋建筑物的不同构成部分进行勘查、对比、打分,汇总得出其的现场勘查成新率。

根据《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》以及《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》进行现场勘查,主要勘查内容为:

① 结构部分

地基基础有无足够承载能力,是否有不均匀沉降现象,对上部结构是否产生影响:承重构件如屋架、屋面板、柱、墙是否产生下沉开裂等;非承重墙墙体有无轻微裂缝、面层破损,墙板节点是否牢固;屋面防水、隔热、保温、排水设施是否完好;楼地面整体面层是否牢固,有无空鼓、起砂、下沉裂缝等。

② 装饰部分:

门窗开关是否灵活、玻璃、五金、油漆是否齐全完好,内外粉饰是否完整粘结牢固,有无空鼓、裂缝、剥落。清水沟缝砂浆是否密实等;顶棚面层有无损坏、下垂变形等。

③ 设备部分:

水卫系统上下水管道是否畅通,有无锈蚀,各种卫生器具是否完好无损,零件是否齐全,电器线路及各种照明装置是否老化、零乱,不符合绝缘要求,暖通管道、设备是否完好,有无堵漏、锈蚀等。

根据上述标准,按房屋的结构、装修、设备等组成部分实际状况分别计取结构部分、装修部分、设备部分的成新率分值,再根据以下公式测算打分法的成新率。

打分法成新率=结构部分得分×G+装修部分得分×S+设备部分得分×B

G: 结构部分的评分修正系数;

S: 装修部分的评分修正系数;

B: 设备部分的评分修正系数;

(3)综合成新率的确定

综合成新率结合使用年限法和打分法的结果,综合(加权)判定。

综合成新率=打分法确定的成新率×60%+年限法确定的成新率×40%

(四) 机器设备: 采用重置成本法进行评估;

评估价值 = 重置全价×综合成新率

1)设备重置全价的确定

1、机器设备

(1)标准机器设备: 如有近期成交的,我们参照最近一期成交的价格,以成交价为基础,再考虑相应的运费、安装调试费等确定其重置价值;对于无近期成交的设备,如目前市场仍有此种设备,我们采用询价方式,通过向厂家直接询价,再考虑相关费用确定其重置价值;对于无法询价也无替代产品的设备,我们在核实其原始购置成本基本合理的情况下,采用物价指数调整法来确定其重置价值。

设备重置全价=设备购置基本价+运杂费+安装调试费+前期及其他费用+合理资金成本

(2)非标、自制设备: 按类别填制《非标设备调查表》,分别统计主材重量、特殊材料重量及主要外购件数量和规格型号,据此计算主、辅材和外购件价格,再考虑主体部件制造费、安装调试费、设计费、利润、税金等费用,以计算其重置全价。

2、运输车辆

运输车辆的重置价值，按照评估基准日同类车辆现行不含税市场价，并考虑其相应的购置附加税、牌照费及手续费等费用确定。

3、电子设备

我们主要查询当期相关市场价格资料确定其重置价值；

4、其他相关费用的确定

（1）运费：运杂费的参考指标为省内生产设备为 1-5%，其他产地为 3-10%，大型复杂设备按实际情况确定。

（2）安装调试费的确定

安装调试费率根据机器设备评估常用数据与参数手册并结合设备的重量、复杂程度确定，不需要安装的设备不计安装费。计算公式为：

安装调试费=购置价×安装费率

不需要安装的设备不计安装费。

（3）设备基础费的确定

本次评估的设备主要铝合金快装脚手架、专业电脑数控跑步机、铝合金单桅杆式液压高空作业台等简单设备，不存在设备基础，故不考虑设备基础费。

（4）前期及其他费用

本次评估的设备主要是通用、标准、比较简单、购置安装周期短的设备，不考虑前期及其他费用。

（5）本次评估的设备，由于设备采购、安装期较短，不考虑资金成本。

2) 设备综合成新率的确定

1、机器设备

评估人员对云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司的设备进行了现场核实，了解了设备的运行情况、维护情况，查看了设备的运行记录及维护制度，对主要设备进行了现场鉴定，填写了鉴定表。评估人员在进行现场调

查的情况下,采用年限法、现场鉴定法两种方法加权平均后综合确定设备的成新率,公式为:

综合成新率=年限法成新率×40%+现场鉴定成新率×60%

年限法成新率=(规定使用年限-已使用年限)/规定使用年限

现场鉴定成新率:评估人员现场对设备进行了综合鉴定,填写了技术鉴定表、打分表,确定现场鉴定成新率。

2、车辆

依据“商务部、发改委、公安部、环境保护部《机动车强制报废标准规定》 2012 年第 12 号”,根据不同类型的汽车分别运用年限法、里程法计算其成新率,取二者之中的最低值作为其综合成新率。以此为限,评估人员依据对车辆的现场鉴定情况,对理论成新率予以修正,将修正后的理论成新率作为其综合成新率。

其中:

a)年限法确定成新率计算公式为:

年限法确定的成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%

b)里程法确定成新率计算公式为:

里程法确定的成新率=(经济行驶里程-已行驶里程)/经济行驶里程×100%

c)现场鉴定确定修正系数,评估人员会同有关专家对车辆进行现场鉴定,并分别向车辆驾驶员、维修及管理人员了解车辆的运行情况、使用强度、使用频度、日常维护保养情况及大修理情况,假设其按现有情况继续使用,是否存在提前报废或延缓报废情况,以此确定修正系数。

3、电子设备

通过现场综合鉴定,无异常损坏的电子设备成新率主要参照年限成新率确定。

年限法确定成新率计算公式为:

年限法确定的成新率=(规定使用年限-已使用年限)/规定使用年限×100%

(五) 无形资产:

1、土地使用权: 本次评估采用市场比较法进行评估;

市场比较法是以替代原则为依据, 将待估宗地与在较近时期内已经发生交易的类似土地实例进行比照比较, 并依据后者已知的价格, 参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别, 修正得出待估土地在评估时日地价的方法。其计算公式为: $P_D = P_B \times A \times B \times D \times E$

式中:

P_D -待估宗地价格;

P_B -比较案例价格;

A-待估宗地情况指数 / 比较案例宗地情况指数

= 正常情况指数 / 比较案例宗地情况指数

B-待估宗地估价期日地价指数 / 比较案例宗地交易日期地价指数

D-待估宗地区域因素条件指数 / 比较案例宗地区域因素条件指数

E-待估宗地个别因素条件指数 / 比较案例个别因素条件指数

2、其他无形资产: 均为办公用软件, 本次评估以软件当前购置价格作为评估值。

(六) 负债: 根据被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

●收益法

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。根据评估目的, 此次评估被评估企业的股权价值选择现金流量折现法。根据被评估企业未来经营模式、资本结构、资产使用状况以及未来收益的发展趋势等, 本次现金流量折现法采用企业自由现金流折现模型。

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 有息负债

企业整体价值 = 营业性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产价值 + 长期股权投资价值

有息债务是指评估基准日被评估企业账面上需要付息的债务, 包括短期

借款、带息的应付票据、一年内到期的长期借款和长期借款等。

1. 营业性资产价值的计算公式为：

$$P = \left[\sum_{i=1}^n Ri (1 + r)^{-i} \right]$$

其中：P——评估基准日的企业营业性资产价值

R_i ——企业未来第 i 年预期自由净现金流

r ——折现率，由加权平均资本成本确定

i ——收益预测年份

n ——收益预测期

2. 溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业经营收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，采用重置成本法确定评估值。

3. 非经营性资产价值的确定

非经营性资产是指与企业正常经营收益无直接关系的，包括不产生效益的资产和评估预测收益无关的资产，第一类资产不产生利润，第二类资产虽然产生利润但在收益预测中未加以考虑。主要采用重置成本法确定评估值。

4. 折现率的选取

有关折现率的选取，我们采用了加权平均资本成本估价模型（“WACC”）。

WACC 模型可用下列数学公式表示：

$$WACC = k_e \times [E \div (D+E)] + k_d \times (1-t) \times [D \div (D+E)]$$

其中： k_e = 权益资本成本

E = 权益资本的市场价值

D = 债务资本的市场价值

k_d = 债务资本成本

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股权资本成本的办法。CAPM 模型可用下列数学公式表示：

$$E[Re] = Rf1 + \beta (E[Rm] - Rf2) + Alpha$$

其中: $E[Re]$ = 权益期望回报率, 即权益资本成本

$Rf1$ = 长期国债期望回报率

β = 贝塔系数

$E[Rm]$ = 市场期望回报率

$Rf2$ = 长期市场预期回报率

$Alpha$ = 特别风险溢价

$(E[Rm] - Rf2)$ 为股权市场超额风险收益率, 称 ERP

九、评估程序实施过程和情况

评估人员对纳入此次评估范围的资产和负债进行了评估。主要评估过程如下:

(一) 接受委托

本公司接受委托前, 与云南城投置业股份有限公司的有关人员进行了沟通, 详细了解此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上, 本公司遵照国家有关法规与云南城投置业股份有限公司及云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司签署了《资产评估业务约定书》, 并拟定了相应的评估计划。

(二) 资产清查

根据云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司提供的评估申报资料, 评估人员于 2016 年 7 月 10 日至 2016 年 7 月 26 日对申报的全部资产和负债进行了必要的调查、核实。听取云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司有关人员对待评资产历史和现状的介绍, 对申报的资产进行账账核实、账表核实、账实核实。

1、货币资金的清查: 本次委估货币资金为银行存款, 我们查阅了被评估单位评估基准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, 同时对各个账户进行了函证。

2、往来账款的清查: 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，对大额款项进行函证。

3、存货的清查：对企业申报的开发商品及开发成本，首先将申报表与会计报表、明细账、总账进行核对，并查阅相关的会计记录和原始凭证。同时根据评估申报表对核对工程施工合同、审查账目，检查开发成本中的费用支出的真实性，并对所有开发商品及在建项目进行现场勘查，了解房屋地理位置、周边环境、配套设施、交通状况、物业状况等，并对具体项目的建设时间，对周边同类项目进行市场调研。

4、长期股权投资的清查：评估人员查阅了相关的投资协议、被投资公司章程、其他相关财务资料等对各项投资进行核实。

5、房屋建筑物的清查：评估人员根据企业申报的房屋评估明细表进行全面的勘察、鉴定，并深入现场，核实建筑面积，核查建筑物结构、建筑质量、完工日期、平面形状、水、电等配套设施的安装使用情况，并将测量数据及勘察结果详细记入《房屋建筑物现状鉴定表》中，作为评估计算的重要依据。

6、设备的清查：评估人员在7月18日进驻评估现场后，根据资产评估申报表，评估小组对设备进行了逐台清查核对，注意核对有无未入账的和已核销的设备，并向设备管理和使用人员了解设备的使用维护、修理和技术改造情况。

对车辆进行现场核查，了解企业车辆资产的使用特点和维护保养情况，掌握车辆的性能状态，同时核对企业申报的机动车行驶证。

对设备除现场勘察外，还结合企业填写的“设备状况调查表”对设备进行了核实。对漏填、错填、重填的返回企业补充完善。

7、无形资产的清查：本次委托评估的无形资产包括土地使用权及其他无形资产。对土地使用权的清查，评估人员对权证进行了核实并取得复印件，对其历史来源情况进行了调查，并进行必要的勘察鉴定，深入现场，核实四

至、红线范围，勘察其周边环境，查验企业提供的有关土地取得的相关资料，并将勘察情况及勘察结果详细记入《土地使用权现场勘察记录表》中，作为评估计算的重要依据；对其他无形资产的清查，评估人员取得了相关费用的支付凭证及合同等，并向有关人员了解情况，对其他无形资产的基本情况进行了调查。

8、负债的清查：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，并对大额款项进行函证。

9、收益法调查

1) 听取云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司工作人员关于业务基本情况及资产财务状况的介绍，了解该公司的资产配置和使用情况，收集有关经营和基础财务数据；

2) 分析云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司的历史销售情况，特别是前三年收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势；

3) 分析云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素；

4) 根据云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司的财务计划和战略规划及潜在市场优势，预测公司未来期间的预期收益、收益期限，并根据经济环境和市场发展状况对预测值进行适当调整；

5) 建立收益法评估定价模型。

（三）评定估算

对采用资产基础法评估的，评估人员在进行必要的市场调查、询价的基础上，对企业各项资产和负债选用适当的评估方法进行评估测算，从而确定被评估企业的股东权益价值。

对采用收益法评估的，评估人员通过与企业管理层的访谈、考察企业现

场，收集企业近年来各项财务数据指标，同时结合对同类上市公司的对比分析，在充分了解市场状况的基础上，对企业未来收益、收益期及风险回报进行量化分析，最终确定了被评估企业的股东权益价值。

（四）评估汇总及报告

本次评估是按《资产评估准则—评估报告》及《企业国有资产评估报告指南》的要求对评估结果进行汇总、分析、撰写资产评估报告书和评估说明，并对评估报告进行了三级复核。

十、 评估假设

1、一般性假设

①云南温泉山谷房地产开发（集团）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按现在已取得土地情况，按项目开发期作为收益预测期，云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司收益预测期内将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致，未考虑公司后续可能取得土地的后续开发经营期限；

③国家现行的税赋基准及税率、税收优惠政策、银行信贷利率以及其他政策性收费等不发生重大变化；

④不考虑通货膨胀对经营价格和经营成本的影响；

⑤假设 2016 年 7 月起，云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司所处行业大环境、基本政策无重大变化，即市场销售不会因大环境的变化而急剧下降，或因政策干预而大幅萎缩；房产能实现正常销售，即不受开发成本、城市规划等政策的限制，并且能获取正常的开发利润。

⑥假设相关单位提供的资料真实；

⑦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。

2、针对性假设

①假设云南温泉山谷房地产开发（集团）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云南温泉山谷房地产开发（集团）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云南温泉山谷房地产开发（集团）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；

④云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时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）。

⑤云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司主要从事房地产开发，所开发房地产项目主要是对外销售，主营业务收入主要来源于房地产销售，对现有可销售房源做了详细的销售计划，因此假设收益期为预测期，在未来经营期内其产品业务结构及其比例均保持当前水平而不发生较大变化。

⑥云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司的销售业务，评估只基于现有可销售的房地产类存货销售完后和经营状况对企业价值做出判断，不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况。其中：未来经营期内的房产的年销量，按照管理层制定的房地产开发和销售的详细计划能如期完成，不考虑其可能超、减销售等带来的特殊变动。

若将来实际情况与上述评估假设产生差异时，将对评估结论产生影响，报告使用者应在使用本报告时充分考虑评估假设对本评估结论的影响。

十一、 评估结论

（一）资产基础法评估结论

在评估基准日2016年6月30日，持续经营前提下，经资产基础法评估，云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司总资产账面价值为157,899.59万元，评估价值173,058.33万元，增值额为15,158.74万元，增值率9.60%；总负债账面价值为142,860.02万元，评估价值为142,860.02万元；净资产账面价值为15,039.567万元，评估价值为30,198.31万元，增值额为15,158.74

万元，增值率 100.79%。评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 6 月 30 日

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%
流动资产	1	149,241.77	146,879.62	-2,362.15	-1.58
非流动资产	2	8,657.81	26,178.71	17,520.90	202.37
其中:可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6	5,329.12	21,521.47	16,192.35	303.85
投资性房地产	7				
固定资产	8	3,124.58	4,270.02	1,145.44	36.66
在建工程	9				
工程物资	10				
固定资产清理	11				
生产性生物资产	12				
油气资产	13				
无形资产	14	204.11	387.22	183.11	89.71
开发支出	15				
商誉	16				
长期待摊费用	17				
递延所得税资产	18				
其他非流动资产	19				
资产总计	20	157,899.59	173,058.33	15,158.74	9.60
流动负债	21	142,745.50	142,745.50		
非流动负债	22	114.52	114.52		
负债总计	23	142,860.02	142,860.02		
净资产（所有者权益）	24	15,039.57	30,198.31	15,158.74	100.79

（二）收益法评估结论

在评估基准日 2016 年 6 月 30 日，持续经营前提下，经收益法评估，云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司净资产评估值为 30,100.00 万元，评估增值 15,060.43 万元，增值率 100.14 %。

（三）最终评估结论

资产基础法评估净资产价值为 30,198.31 万元，收益法评估净资产价值为 30,100.00 万元，两者相差 98.31 万元，差异率为 0.33%。

由于本次在资产基础法的评估中对于主要资产也是采用收益口径的折现现金流法进行评估的，资产基础法和收益法评估在相关口径上没有大的差异，故两种方法评估结论差异较小。

本次采用资产基础法评估结果作为目标资产的最终评估结果，即：云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司股东全部权益在评估基准日 2016 年 6 月 30 日所表现的市场价值为 30,198.31 万元，其中，云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）拟处置所持云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司 21% 股权的市场价值为 6,341.65 万元。

十二、 特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结果的前提下，评估人员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的有关事项。

（一）云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司自用房屋尚未办理房屋所有权证书，建筑面积共 6840.72 平方米，涉及评估值 3,859.56 万元。

（二）云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司无形资产土地使用权共 2,514.81 平方米，为企业自用房屋占用土地，尚未单独办理土地使用权证，涉及评估值 378.98 万元。

（三）资产担保及借款情况：

截至评估基准日，云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司抵押借款为曲靖市商业银行股份有限公司昆明支行接受云南融智资本管理有限公司的委托，向云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司贷款 52,000.00 万元，其中贷款 48,000.00 万元，借款期限为 2015 年 12 月 10 日至 2016 年 12 月 9 日，借款年利率为 13%；贷款 4,000.00 万元，借款期限为 2015 年 12 月 18 日至 2016 年 12 月 16 日，借款年利率为 13%，本期已偿还 200.00 万元。该笔抵押借款抵押物为温泉山谷项目土地及全部在建工程。

（四）云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司的全资子公司昆明翠谷温泉户外运动有限公司已取得 2704.437 亩林地的使用林地审核同意书，

该同意书规定昆明翠谷温泉户外运动有限公司需按有关规定办理建设用地审批手续,依法缴纳有关占用林地的补偿费用。云南温泉山谷房地产开发(集团)有限公司承诺该 2704.437 亩林地与云南温泉山谷房地产开发(集团)有限公司截止评估基准日 2016 年 6 月 30 日已开发的土地和已取得土地使用权证尚未开发中的土地范围没有重复,该 2704.437 亩林地为其全资子公司昆明翠谷温泉户外运动有限公司安宁温泉体育休闲中心占用及其他尚未取得土地使用权的占地。

(五) 本次评估结论没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

(六) 本次评估结论没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

(七) 本公司对云南温泉山谷房地产开发(集团)有限公司的资产只进行价值估算并发表专业意见,为报告使用人提供价值参考依据,对评估对象法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围,我们不对评估对象的法律权属提供保证。我们未考虑其产权归属对于评估价值的影响也未考虑将来产权发生变化时,可能发生的交易对资产价值的影响,云南温泉山谷房地产开发(集团)有限公司对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

(八) 期后事项说明

1、评估基准日后有效期内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,委托方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。

十三、 评估报告使用限制说明

1、本评估报告的结论是以持续经营为前提条件。

2、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

3、本评估报告只能由本评估报告载明的评估报告使用者使用。

4、本评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，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。

5、评估结果使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2017 年 6 月 29 日该评估结果无效。

6、本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本公司不承担责任。

十四、 评估报告日

资产评估报告日：二〇一六年十一月二十二日。

(本页无正文)

委托授权人:

唐春胜



注册资产评估师:

张琼辉
53040021

注册资产评估师:

万波
53080008

资产评估报告书附件

附件一、资产评估明细表；

附件二、委托方、被评估单位营业执照复印件；

附件三、被评估企业2013年、2014年、2015年及评估基准日审计报告；

附件四、云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司土地使用权证、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及商品房预售许可证明复印件，车辆行驶证复印件，产权声明；

附件五、委托方及被评估单位承诺函；

附件六、签字注册资产评估师承诺函；

附件七、中和资产评估有限公司营业执照复印件；

附件八、中和资产评估有限公司资产评估资格证书复印件；

附件九、中和资产评估有限公司证券期货相关业务资格证书；

附件十、 签字注册资产评估师资格证书复印件；

附件十一、法定代表人授权书；

附件十二、资产评估业务约定书。