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收购成都民生喜神投资有限公司部分股权所涉及的股东全部权益价值评估项目资产评估报告

中企华评报字（2018）第4032号

（共一册，第一册）

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一八年八月十四日

目 录

声 明 1

资产评估报告摘要 2

资产评估报告正文 5

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 5

二、 评估目的 10

三、 评估对象和评估范围 10

四、 价值类型 11

五、 评估基准日 12

六、 评估依据 12

七、 评估方法 15

八、 评估程序实施过程和情况 19

九、 评估假设 22

十、 评估结论 22

十一、 特别事项说明 24

十二、 资产评估报告使用限制说明 25

十三、 资产评估报告日 26

资产评估报告附件 27

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。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要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，应认真阅读资产评估报告正文。

云南城投置业股份有限公司、成都民生喜神投资有限公司：

北京中企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及成都民生喜神投资有限公司的委托，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，按照必要的评估程序，对成都民生喜神投资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分别收购四川省川瑞发展投资有限公司、民生喜神文旅（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）持有的成都民生喜神投资有限公司 32%、20%股权（其中，以竞拍方式收购四川省川瑞发展投资有限公司持有的 32%股权），为此需对该经济行为所涉及的成都民生喜神投资有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：成都民生喜神投资有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：成都民生喜神投资有限公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产（货币资金、预付账款、其他应收款和存货）、固定资产、长期待摊费用，总资产账面价值为 128,197.74 万元；负债包括流动负债（应付账款、应交税费、其他应付款）与非流动负债（长期借款），总负债账面价值为 127,879.82 万元；净资产账面价值 317.92 万元。

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。

评估基准日：2018 年 6 月 30 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：成都民生喜神投资有限公司评估基准日总资产账面价值为 128,197.74 万元，评估价值为 130,993.23 万元，增值额为 2,795.49 万元，增值率为 2.18%；总负债账面价值为 127,879.82 万元，评估价值为 127,879.82 万元，无增减变动；净资产账面价值为 317.92 万元，净资产评估价值为 3,113.41 万元，增值额为 2,795.49 万元，增值率为 879.31 %。

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：2018 年 6 月 30 日　　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
一、流动资产	1	128,172.84	130,922.59	2,749.75	2.15
二、非流动资产	2	24.90	70.64	45.74	183.70
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	23.70	69.44	45.74	193.00
在建工程	6				
无形资产	7				
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9	1.20	1.20	0.00	0.00
资产总计	**10**	**128,197.74**	**130,993.23**	**2,795.49**	**2.18**
三、流动负债	11	80,879.82	80,879.82	0.00	0.00
四、非流动负债	12	47,000.00	47,000.00	0.00	0.00
负债总计	**13**	**127,879.82**	**127,879.82**	0.00	0.00
净资产	**14**	**317.92**	**3,113.41**	**2,795.49**	**879.31**

成都民生喜神投资有限公司的股东全部权益价值评估结果为 3,113.41 万元。云南城投置业股份有限公司拟收购四川省川瑞发展投资有限公司持有成都民生喜神投资有限公司 32%股权评估值为 996.29 万元，云南城投置业股份有限公司拟收购民生喜神文旅（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）持有成都民生喜神投资有限公司 20%股权评估值为 622.68 万元。

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收购成都民生喜神投资有限公司部分股权所涉及的股东全部权益价值评估项目

资产评估报告正文

云南城投置业股份有限公司、成都民生喜神投资有限公司：

北京中企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，按照必要的评估程序，对云南城投置业股份有限公司拟收购四川省川瑞发展投资有限公司、民生喜神文旅（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）持有的成都民生喜神投资有限公司32%、20%股权所涉及的成都民生喜神投资有限公司的股东全部权益在2018年6月30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和成都民生喜神投资有限公司，被评估单位为成都民生喜神投资有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括本经济行为的相关当事方和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

(一) 委托人一简介

企业名称：云南城投置业股份有限公司

统一社会信用代码：915300002179235351

类　　型：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：许雷

注册资本：壹拾陆亿零伍佰陆拾捌万陆仟玖佰零玖元整

成立日期：1997 年 4 月 21 日

营业期限：1999 年 9 月 10 日至长期

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) 委托人二暨被评估单位简介

委托人二与被评估单位均为成都民生喜神投资有限公司。

1.公司简况

企业名称：成都民生喜神投资有限公司

统一社会信用代码：91510181551080553T

类　　型：其他有限责任公司

住　　所：四川省成都市都江堰市幸福镇观景路都江堰大道千禧广场 Y（栋）3 层

法定代表人：李向何

注册资本：（人民币）壹仟万元

成立日期：2010 年 3 月 11 日

营业期限：2010 年 3 月 11 日至永久

经营范围：项目投资与管理（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；土地整理；房地产开发经营；物业管理；市政公用设施施工；园林绿化设计和施工；工程管理服务；酒店管理；会议及展览服务。（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.公司股东及持股比例、股权变更情况

成都民生喜神投资有限公司于 2010 年 3 月 11 日由四川省成都市都江堰市市场和质量监督管理局核准成立，由徐阳、成都昊阳投资有限公司共同出资组建有限责任公司，注册资本 500 万元，其中徐阳认缴出资 250 万元，成都昊阳投资有限公司认缴出资 250 万元。

2010 年 4 月 7 日，成都民生喜神投资有限公司股东会议决定增加注册资本 500 万元，增加的注册资本由徐阳认缴出资 250 万元，成都昊阳投资有限公司认缴出资 250 万元，并实收资本 1000 万元。

2010 年 4 月 8 日，由四川中一会计师事务出具川中会验字（2010）第 204 号实收资本 1000 万元的验资报告。

2010 年 11 月 11 日，成都民生喜神投资有限公司股东会决议，徐阳将其持有的 50%股权以 500 万元转让给北京喜神资产管理有限公司，成都昊阳投资有限公司将持有的 50%的股权以 500 万元转让给民生喜神文旅（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）。

2011 年 11 月 18 日，成都民生喜神投资有限公司股东会决议，北京喜神资产管理有限公司将其持有的 49%股权以 490 万元转让给民生喜神文旅（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）。

2012 年 2 月 6 日，成都民生喜神投资有限公司股东会决议，民生喜神文旅（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）将其持有的 79%股权以 790 万元转让给四川省川瑞发展投资有限公司，北京喜神资产管理有限公司将其持有的 1%股权以 10 万元转让给四川省川瑞发展投资有限公司。

2013 年 3 月 26 日，成都民生喜神投资有限公司股东会决议，四川省川瑞发展投资有限公司将其持有的 48%的股权以 480 万元分别转让给云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）200 万元（占注册资本 20%）、北京春光伟业控股有限公司 280 万元（占注册资本 28%）。

2014 年 3 月 14 日，成都民生喜神投资有限公司股东会决议，北京春光伟业控股有限公司将其持有的 28%的股权以 280 万元转让给云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）。

2016 年 9 月 30 日，成都民生喜神投资有限公司股东会决议，同意吸收云南城投置业股份有限公司为公司新股东，同意云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）将所持有的 48%的股权以 480 万元股权转让给云南城投置业股份有限公司。

经历上述历次股权转让后，截至 2018 年 6 月 30 日，成都民生喜神投资有限公司的注册资本为 1,000 万元，股东出资情况如下:

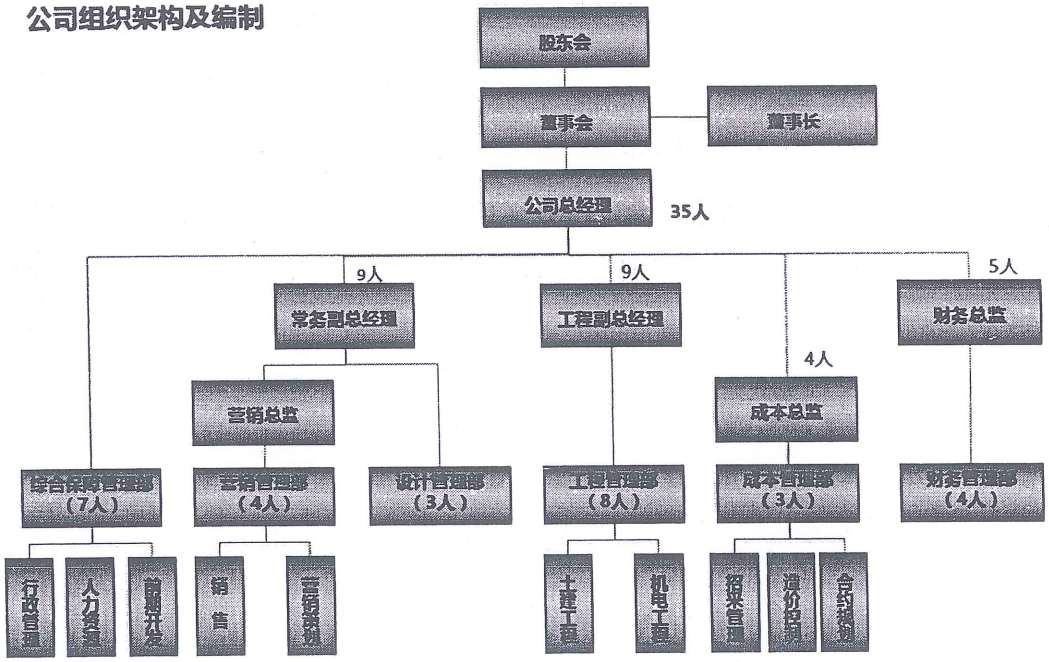
企业股东名称	注册资本	
	金额（万元）	出资比例（%）

企业股东名称	注册资本	
	金额（万元）	出资比例（%）
云南城投置业股份有限公司	480.00	48.00
四川省川瑞发展投资有限公司	320.00	32.00
民生喜神文旅（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	200.00	20.00
合计	1,000.00	100.00

3.公司产权和经营管理结构

民生喜神投资公司由股东大会统一领导，下设董事会，由总经理组成经营班子，经营班子下设综合保障管理部、营销管理部、设计管理部、工程管理部、成本管理部、财务管理部。

公司组织架构及编制



4.近三年和评估基准日的资产、财务和经营状况

被评估单位近三年和评估基准日的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 6 月 30 日
流动资产	98,370.71	111,119.67	122,011.16	128,172.84
长期股权投资				
固定资产	85.32	60.55	36.11	23.70
在建工程				
无形资产	1.37	0.62		
长期待摊费用	21.90	13.62	5.34	1.20

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 6 月 30 日
资产总计	98,479.30	111,194.47	122,052.61	128,197.74
流动负债	97,882.44	64,309.81	74,430.98	80,879.82
非流动负债		47,000.00	47,000.00	47,000.00
负债合计	97,882.44	111,309.81	121,430.98	127,879.82
所有者权益	596.87	-115.34	621.64	317.92

被评估单位近三年和评估基准日的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年 1-6 月
一、营业收入			1,255.90	
减：营业成本	147.68			
营业税金及附加			5.81	0.14
销售费用		153.30	48.04	90.18
管理费用	160.98	572.04	467.26	215.10
财务费用	-13.31	-12.76	-4.79	-1.71
资产减值损失				
加：投资收益				
二、营业利润	-147.68	-712.58	739.56	-303.71
加：营业外收入	1.33	0.40		
减：营业外支出	0.08	0.02	2.58	
三、利润总额	-146.42	-712.21	736.98	-303.71
减:所得税费用				
四、净利润	-146.42	-712.21	736.98	-303.71

被评估单位评估基准日、2017 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。2015 年度、2016 年度的会计报表均经四川中振会计师事务所审计，并发表了无保留意见。

5.委托人与被评估单位之间的关系

委托人云南城投置业股份有限公司为被评估单位成都民生喜神投资有限公司的股东之一，持有其 48%的股权。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括本经济行为的相关当事方和国家法律、法规规定的评估报告使用人。

本资产评估报告仅供委托人、被评估单位和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

云南城投置业股份有限公司拟分别收购四川省川瑞发展投资有限公司、民生喜神文旅（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）持有的成都民生喜神投资有限公司32%、20%股权（其中，以竞拍方式收购四川省川瑞发展投资有限公司持有的32%股权），为此需对该经济行为所涉及的成都民生喜神投资有限公司股东全部权益在评估基准日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

评估对象是成都民生喜神投资有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是成都民生喜神投资有限公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产（货币资金、预付账款、其他应收款和存货）、固定资产、长期待摊费用，总资产账面价值为128,197.74万元；负债包括流动负债（应付账款、应交税费、其他应付款）与非流动负债（长期借款），总负债账面价值为127,879.82万元；净资产账面价值317.92万元。

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。

评估范围内主要资产的情况如下：

1.存货

纳入本次评估范围内的存货为成都民生喜神投资有限公司"梦享.青城"开发项目的开发成本（包括土地费、前期工程费、基础设施费、开发间接费），项目土地于2012年2月取得， 2014年1月至2016年6月期间进行了一些土地平整、勘测测绘、规划设计等前期工作，之后因暂未取得国土规划部门合法规划文件而停工。

评估对象所在"梦享.青城"项目已取得《国有土地使用证》（都国用（2016）第7356号）、《建设用地规划许可证号》（地字第510181201821008号）、《都江堰市规划管理局规划建设方案审查意见通知书》（都规报告（2017）13号村镇），一期项目已取得5214.03㎡的《建设工程规划许可证》（建字第510181201831021号）和《建筑工程施工许可证》（编号：510181201807160201）。项目于2018年4月28日取得都江堰市规划管理局规划建设项目审查意见通知书（都规委方案T（2018）22号），于2018年6月25重新组织报建和项目实施。至评估基准日，"梦享.青城"项目仅完成部分场地平整及前期工作。

根据被评估单位提供的《国有土地使用证》，"梦享.青城"项目土地使用权总面积为410,194.62平方米，土地使用权类型为出让，土地用途为住宅用地、商业用地，住宅用地终止日期为2082年3月2日，商业用地终止日期为2052年3月2日。

2.设备类

设备类资产主要为电子设备、车辆及其他办公设备。

电子设备主要为各部门办公用电脑、打印机、照相机等电子设备，以上设备在评估基准日均能正常使用。

车辆主要为2辆别克车、1辆兰德酷路泽普拉多车，在评估基准日均能正常使用。

其他办公设备主要为办公桌椅、文件柜、空调、饮水机、保险柜等设备，以上设备在评估基准日均能正常使用。

成都民生喜神投资有限公司没有申报的表外资产。

四、价值类型

本次价值类型为市场价值。本资产评估报告是为委托人收购股权所服务，该经济行为是交易双方在公开市场上自愿的交易行为。根据经济行为与评估目的，确定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

本报告评估基准日是2018年6月30日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1.《云南城投置业股份有限公司总经理办公会会议纪要》(2018年第5期)。

(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》(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通过修正)；

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修订)；

4.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正)；

5.《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通过)；

6.《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过、2017年2月第十二届全国人民代表大会第二十六次会议修正);

7.《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);

8.《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号并经国务院令第588号修订);

9.《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号);

10.《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);

11.《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令第32号);

12.《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);

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65号);

14.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号);

15.《财政部国家税务总局关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》(财税[2016]43号);

16.《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局2016年第18号);

17.《国家税务总局关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》(国家税务总局2016年第70号);

18.《关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号)。

(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[2017]31号);

4.《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2017]32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[2017]34号）；

7.《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2017]36号）；

8.《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；

9.《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；

10.《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；

11.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；

12.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

13.《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.国有土地使用证；

2.机动车行驶证；

3.其他有关产权证明。

(五)取价依据

1.《基本建设财务规则》（中华人民共和国财政部令第81号，自2016年9月1日起施行）；

2.《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号，自2013年5月1日起施行）；

3.评估基准日银行存贷款基准利率；

4.《机电产品报价手册》（2017年）；

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估价信息资料；

7.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

1.《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

2.《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；

3.《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

4.《资产评估常用数据与参数手册》；

5.成都民生喜神投资有限公司提供的资产清单和评估申报表；

6.信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；

7.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

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，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定其价值的评估方法。

《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一种或多种评估方法进行评估。

本次评估选用的评估方法为资产基础法，选取理由如下：

成都民生喜神投资有限公司系为“梦享.青城”项目成立的项目公司，目前主要资产为待开发的一块土地，企业的未来收益为“梦享.青城”项目的开发收益，本次评估对存货-开发成本采用剩余法进行评估，评估的整体思路与收益法的整体思路类似。且项目开发完成后，在评估基准日管理层无法判断企业未来其他项目是否开发、无法预测相应经营成果及经营风险，故此次评估不再采用收益法评估。

成都民生喜神投资有限公司目前处于“梦享.青城”地块项目工程的建设和开发初期，在资本市场上无法找到规模、类型完全类似的可比上市公司或交易案例，因此市场法不适用。

根据评估目的，本次评估对象为股东全部权益价值，评估基准日评估对象包含的资产及负债明确且其为完整的收益主体，根据本次评估资料的收集情况，适宜选取资产基础法进行评估。

(一) 资产基础法

1.流动资产

(1)货币资金，包括现金和银行存款，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)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，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)预付账款，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账款，其评估值为零。

(4)存货—开发成本

存货为成都民生喜神投资有限公司"梦享.青城"开发项目的开发成本，主要包括土地费、前期工程费、基础设施费、开发间接费。

①存货—开发成本费用

开发成本费用主要为前期工程费、基础设施费、开发间接费。对工程前期费用、基础设施费，经清查核实后，以审计后的账面价值作为评估值；对于开发间接费用，经清查核实后，对发生的项目推进过程中的合理费用予以确认，以清查核实后的金额作为评估值。开发间接费用中资本化利息支出，全部为股东借款利息和银行借款利息，根据资本化期间银行贷款基准利率对利息支出进行重置核算。

②存货—土地使用权：根据《资产评估执业准则—不动产》，通行的估价方法有市场法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价

系数修正法等。根据当地地产市场发育情况并结合待估宗地的具体特点及评估目的等，选择剩余法进行评估。其依据是：

A.待估宗地位于都江堰市，未能收集到完整的基准地价信息，故不采用基准地价法进行评估；

B.待估宗地所处区域为城镇近郊区，土地安置补助费用资料较齐全，容易测算区域的平均土地取得成本，但待估宗地为住宅用地、商业用地，成本逼近法不能准确反应其市场价值，因此不采用成本逼近法进行评估；

C.根据收集的资料，待估宗地所在区域的类似土地近年来的市场成交案例较少，故不选用市场比较法进行评估；

D.考虑到待估宗地的用途和实际利用状况，本次评估不适宜用收益还原法进行评估；

E.“梦享.青城”为被评估单位拟开发的项目，已取得国土规划部门合法规划文件，适用于剩余法评估。

剩余法又称假设开发法、预期开发法，分为现金流量折现法和传统方法，本次评估采用剩余法的传统方法。

剩余法是在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定估价对象土地价格的一种方法。剩余法公式：

地价=开发完成后不动产总价-土地取得税费-开发成本-投资利息-销售税金及费用-开发利润-购买待开发不动产应负担的税费

③评估价值的确定

开发成本评估价值=开发成本费用评估值+土地评估价值

2.机器设备

根据企业提供的机器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，评估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，主要采用成本法进行评估，部分采用市场法评估。

成本法

评估值=重置成本×综合成新率

(1)重置成本的确定

①运输车辆

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、牌照费等，同时根据"财税[2018]32号"文件规定购置车辆增值税可以抵扣政策，确定其重置成本，计算公式如下：

重置成本=购置价+购置价×10%/（1+16%）+牌照费-购置价中可抵扣的增值税

②电子设备及其他办公设备

根据当地市场信息及近期网上交易价确定重置成本。

(2)综合成新率的确定

通过对设备使用情况（工程环境、保养、外观、开机率、完好率）现场考察，查阅必要的设备运行、事故、检修、性能考核等记录进行修正后予以确定。

①对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。

②对于车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率，其公式为：

使用年限成新率=（规定使用年限-已使用年限）/规定使用年限）×100%

行驶里程成新率=（规定行驶里程-已行驶里程）/规定行驶里程×100%

综合成新率=MIN（使用年限成新率，行驶里程成新率）

(3)评估值的确定

设备评估值=设备重置成本×综合成新率

对于部分购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，按照评估基准日的二手市场不含税价格，采用市场法进行评估。

3.长期待摊费用

长期待摊费用：以被评估单位评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评估值，对基准日后尚存对应权利或价值的待摊费用项目，核实企业提供摊销计提方式，本次评估以核实后的金额确定评估值。

4.负债

负债包括应付账款、应交税费、其他应付款和长期借款。

各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值，即以核实后的账面价值作为评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2018年7月11日至2018年8月14日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

2018年7月11日，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。

(二) 前期准备

1.拟定评估方案

2.组建评估团队

3.实施项目培训

(1)对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对被评估单位相关人员进行了培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2)对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

(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.资产核实

(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设备、车辆、土地使用权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。

2.尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6)被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7)其他相关信息资料。

(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。

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) 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.针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

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；

5.除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

6.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。

(二) 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在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.假设待开发的房地产，以现有经批准的规划设计条件，在最佳利用原则下保质、保量如期开发完成、并完成销售。

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

（一）评估结论

成都民生喜神投资有限公司评估基准日总资产账面价值为128,197.74万元，评估价值为130,993.23万元，增值额为2,795.49万元，增值率为2.18%；总负债账面价值为127,879.82万元，评估价值为127,879.82万元，无增减变动；净资产账面价值为317.92万元，净资产评估价值为3,113.41万元，增值额为2,795.49万元，增值率为879.31%。

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：2018年6月30日　　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
一、流动资产	1	128,172.84	130,922.59	2,749.75	2.15
二、非流动资产	2	24.90	70.64	45.74	183.70
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	23.70	69.44	45.74	193.00
在建工程	6				
无形资产	7				
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9	1.20	1.20	0.00	0.00
资产总计	**10**	**128,197.74**	**130,993.23**	**2,795.49**	**2.18**
三、流动负债	11	80,879.82	80,879.82	0.00	0.00
四、非流动负债	12	47,000.00	47,000.00	0.00	0.00
负债总计	**13**	**127,879.82**	**127,879.82**	0.00	0.00
净资产	**14**	**317.92**	**3,113.41**	**2,795.49**	**879.31**

成都民生喜神投资有限公司的股东全部权益价值评估结果为3,113.41万元。云南城投置业股份有限公司拟收购四川省川瑞发展投资有限公司持有成都民生喜神投资有限公司32%股权评估值为996.29万元，云南城投置业股份有限公司拟收购民生喜神文旅（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）持有成都民生喜神投资有限公司20%股权评估值为622.68万元。

（二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1.流动资产评估值1,309,225,913.70元，评估增值27,497,480.32元，增值率2.15%。主要为存货增值，原因主要为“梦享.青城”项目取得

时间较早，随着项目开发进展，周边配套设施逐渐完善，房地产价格较取得成本有不同程度的上涨，导致存货评估增值。

2. 设备类资产账面原值为1,691,423.15元，评估原值为1,232,709.00元，原值评估减值458,714.15元，减值率27.12%；账面净值为237,041.38元，评估净值为694,433.00元，净值评估增值457,391.62元，增值率192.96%。评估增减值原因主要如下：

（1）电子设备及其他办公设备评估原值减值。评估减值主要原因为该类设备技术更新速度较快，目前市场上同类产品的价格普遍低于其购置时的水平，评估净值评估增值是部分设备经济使用年限较会计折旧长使得评估净值增值。

（2）车辆设备评估原值减值及评估净值增值。评估原值减值的主要原因是车辆的市场价格为降价趋势导致评估原值减值；评估净值增值的主要原因应为会计折旧方法与评估的经济寿命年限不同，故导致评估净值增值。

本资产评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价，也没有考虑流动性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专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)评估基准日，被评估单位纳入评估范围的土地使用权（都国用（2016）第7356号），于2016年9月8日抵押给华夏银行股份有限公司成都天府支行用于借款，本金数额为47,000.00万元，贷款期限为2016年10月11日至2018年10月11日；

(二)本次评估是基于被评估单位"梦享.青城"项目能按计划开发完成并如期实现工程的竣工验收，本次评估未考虑可能出现的工程质量问题、工期后延所产生的成本增加及或有负债对评估结果的影响；

(三)本次评估对开发完成后不动产销售价格的判断基于项目所在地目前的房地产市场情况，未考虑未来房地产市场发生较大变化时对评估结果产生的影响；

(四)本次评估根据企业提供的成本数据测算的项目土地增值税金额仅为本次评估服务，实际应缴纳的土地增值税应以税务主管部门批复的金额为准，本次评估未考虑两者差异对评估结果的影响；

(五)本次评估是基于已批复的规划条件及项目建筑规划设计方案下进行的，若企业后期的规划控制指标对规划方案和投资计划进行调整并获得政府批准，会对评估结果产生影响。

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评估对象可实现价格的保证；

(五)本资产评估报告经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

本资产评估报告日为 2018 年 8 月 14 日。

资产评估师：杨国生

资产评估师：资谷才

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一八年八月十四日

资产评估报告附件

附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；

附件二、被评估单位专项审计报告；

附件三、委托人和被评估单位营业执照；

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函；

附件六、签名资产评估师的承诺函；

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；

附件八、北京中企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、北京中企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。