

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转让东莞云投置业有限公司 90%  
股权所涉及的东莞云投置业有限公司股东全部权益价值  
评估项目

# 资产评估报告

中同华评报字（2019）第 121465 号  
共一册 第一册



**北京中同华资产评估有限公司**  
China Alliance Appraisal Co.,Ltd.

**日期：2019 年 12 月 20 日**

地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院中海地产广场西塔 3 层

邮编：100077

电话：010-68090001

传真：010-68090099

# 目录

目录.....	I
声明.....	2
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	5
一、委托人、被评估单位和合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	5
二、评估目的.....	19
三、评估对象和评估范围.....	19
四、价值类型及其定义.....	20
五、评估基准日.....	21
六、评估依据.....	21
七、评估方法.....	24
（一）评估方法的选择.....	24
（二）评估方法简介.....	25
1. 收益法.....	25
2. 资产基础法.....	26
八、评估程序实施过程和情况.....	29
九、评估假设.....	30
十、评估结论.....	31
十一、特别事项说明.....	33
十二、资产评估报告使用限制说明.....	36
十三、资产评估报告日.....	36
资产评估报告附件.....	39

## 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、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。

三、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。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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对其评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

# 云南城投置业股份有限公司拟转让东莞云投置业有限公司 90% 股权所涉及的东莞云投置业有限公司股东全部权益价值

## 评估项目

# 资产评估报告摘要

中同华评报字（2019）第 121465 号

### 云南城投置业股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对东莞云投置业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。现将评估报告摘要如下：

**评估目的：**为云南城投置业股份有限公司拟转让东莞云投置业有限公司 90%股权事宜提供市场价值参考依据。

**评估对象：**东莞云投置业有限公司的股东全部权益价值。

**评估范围：**东莞云投置业有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产和流动负债。

**评估基准日：**2019 年 9 月 30 日。

**价值类型：**市场价值

**评估方法：**资产基础法、收益法

**评估结论：**本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体结论如下：

（一）资产基础法评估的东莞云投置业有限公司股东全部权益价值如下表：

### 资产评估结果汇总表

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
流动资产	1	114,764.01	117,807.41	3,043.40	2.65
非流动资产	2	829.26	828.81	-0.45	-0.05
其中：长期股权投资	3	-			

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
投资性房地产	4	-			
固定资产	5	6.41	5.96	-0.45	-7.00
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	822.85	822.85	-	-
<b>资产总计</b>	<b>10</b>	<b>115,593.27</b>	<b>118,636.22</b>	<b>3,042.95</b>	<b>2.63</b>
流动负债	11	108,019.44	108,019.44	-	-
非流动负债	12	-			
<b>负债总计</b>	<b>13</b>	<b>108,019.44</b>	<b>108,019.44</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>14</b>	<b>7,573.83</b>	<b>10,616.78</b>	<b>3,042.95</b>	<b>40.18</b>

（二）云南城投置业股份有限公司拟转让的东莞云投置业有限公司 90%股权价值  
 = 评估后股东全部权益价值 × 拟转让股权比例  
 = 10,616.78 × 90%  
 = 9,555.10（万元）

**特别事项说明详见评估报告正文。**

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依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

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转让东莞云投置业有限公司 90% 股权所涉及的东莞云投置业有限公司股东全部权益价值

## 评估项目

# 资产评估报告正文

中同华评报字（2019）第 121465 号

## 云南城投置业股份有限公司：

北京中同华资产评估有限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、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对云南城投置业股份有限公司拟转让东莞云投置业有限公司 90%股权事宜涉及的东莞云投置业有限公司股东全部权益在 2019 年 9 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、被评估单位和合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人为云南城投置业股份有限公司，被评估单位为东莞云投置业有限公司，资产评估合同约定的其他资产评估报告使用人为法律法规规定的使用者。

#### （一）委托人概况

##### 1. 注册登记情况

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：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：杨涛

注册资本：壹拾陆亿零伍佰陆拾捌万陆仟玖佰零玖元整

成立时间：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

2. 截至 2019 年 9 月 30 日，云南城投置业股份有限公司前 10 大股东明细如下：

序号	持有人名称	总持有数量	股比(%)	股份性质
1	云南省城市建设投资集团有限公司	64,015.06	39.87	无限售A股
2	陈中一	3,560.00	2.22	无限售A股
3	云南融智投资有限公司	3,261.37	2.03	无限售A股
4	云南省小龙潭矿务局	2,217.62	1.38	无限售A股
5	香港中央结算有限公司	1,492.03	0.93	无限售A股
6	中军天信(北京)投资有限公司	1,385.87	0.86	无限售A股
7	林振洪	1,374.94	0.86	无限售A股
8	宋晓芳	1,283.79	0.80	无限售A股
9	四川省高标建设工程有限公司	1,093.00	0.68	无限售A股
10	闫立辉	1,080.00	0.67	无限售A股

## (二) 被评估单位概况

### 1. 注册登记情况

企业名称：东莞云投置业有限公司

统一社会信用代码：91441900MA52AB0TXJ

类型：有限责任公司（法人独资）

法定住所：东莞市麻涌镇大步村创新三路东升大厦 8 楼 802A

法定代表人：李彬

注册资本：人民币一亿元

成立日期：2018 年 09 月 25 日

营业期限：长期

经营范围：房地产开发；自由物业租赁；物业管理；房地产中介服务；园林绿化工程设计与施工；室内外装修工程设计与施工；企业营销与策划。（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. 企业历史沿革

东莞云投置业有限公司成立于 2018 年 9 月 25 日，注册资本为人民币 10,000.00 万元，由云南城投置业股份有限公司出资设立，截至 2019 年 9 月 30 日，东莞云投置业有限公司股东及其出资情况如下：

序号	股东姓名或名称	认缴出资额（万元）	出资方式	出资时间	出资比例（%）
1	云南城投置业股份有限公司	10,000.00	货币	2018-11-29	100.00
合计		10,000.00			100.00

### 3. 证照取得情况

(1) 中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书，证书编号：粤(莞)房开证字暂 1001578 号，资质等级为暂定级，发证机关为东莞市住房和城乡建设局，发证时间 2019 年 5 月 17 日，有效期至 2020 年 5 月 17 日。

(2)粤(2019)东莞不动产权第0015735号《不动产权证书》，用途为城镇住宅用地，权利性质为出让，面积为85,766.40平方米，使用期限为土地终止日期：2088年10月10日，其中：宗地主要用途为城镇住宅用地，土地使用年限为70年，至2088年10月10日止；配套设施为商服用地，土地使用年限为40年，至2058年10月10日止，权利人为东莞云投置业有限公司。

(3)地字第2018-06-1006号《建设用地规划许可证》，发证日期为2018年11月13日；用地单位为东莞云投置业有限公司；用地项目名称为华阳花园；用地位置为东莞市麻涌镇华阳村；用地性质为R2+C2(二类居住用地+商业金融业用地)；用地面积为85,766.40平方米(128.65亩)；建设规模为总计容建筑面积128,649.60(容积率1.5)平方米。

(4)建字第2019-06-1043号《建设工程规划许可证》，发证机关为东莞市自然资源局；发证日期2019年9月29日；建设单位为东莞云投置业有限公司；建设项目名称为华阳花园1号商业、住宅楼；建设位置为东莞市麻涌镇华阳村；建设规模为1幢26层总建筑面积为13,198.04平方米。

(5)建字第2019-06-1044号《建设工程规划许可证》，发证机关为东莞市自然资源局；发证日期2019年9月29日；建设单位为东莞云投置业有限公司；建设项目名称为华阳花园2号商业、住宅楼；建设位置为东莞市麻涌镇华阳村；建设规模为1幢26层总建筑面积为12,907.61平方米。

(6)建字第2019-06-1045号《建设工程规划许可证》，发证机关为东莞市自然资源局；发证日期2019年9月29日；建设单位为东莞云投置业有限公司；建设项目名称为华阳花园3号商业、住宅楼；建设位置为东莞市麻涌镇华阳村；建设规模为1幢26层总建筑面积为12,653.26平方米。

(7)建字第2019-06-1046号《建设工程规划许可证》，发证机关为东莞市自然资源局；发证日期2019年9月29日；建设单位为东莞云投置业有限公司；建设项目名称为华阳花园4号商业、住宅楼；建设位置为东莞市麻涌镇华阳村；建设规模为1幢26层总建筑面积为12,808.03平方米。

(8)建字第2019-06-1047号《建设工程规划许可证》，发证机关为东莞市自然资源局；发证日期2019年9月29日；建设单位为东莞云投置业有限公司；建设项目名称为华阳花园5号商业、住宅楼；建设位置为东莞市麻涌镇华阳村；建设规模为1幢23层总建筑面积为12,068.93平方米。

(9)建字第 2019-06-1048 号《建设工程规划许可证》，发证机关为东莞市自然资源局；发证日期 2019 年 9 月 29 日；建设单位为东莞云投置业有限公司；建设项目名称为华阳花园 6 号商业、住宅楼；建设位置为东莞市麻涌镇华阳村；建设规模为 1 幢 17 层总建筑面积为 9,983.90 平方米。

(10)建字第 2019-06-1049 号《建设工程规划许可证》，发证机关为东莞市自然资源局；发证日期 2019 年 9 月 29 日；建设单位为东莞云投置业有限公司；建设项目名称为华阳花园 7 号商业、住宅楼；建设位置为东莞市麻涌镇华阳村；建设规模为 1 幢 19 层总建筑面积为 10,434.94 平方米。

(11)建字第 2019-06-1050 号《建设工程规划许可证》，发证机关为东莞市自然资源局；发证日期 2019 年 9 月 29 日；建设单位为东莞云投置业有限公司；建设项目名称为华阳花园 8 号商业、住宅楼；建设位置为东莞市麻涌镇华阳村；建设规模为 1 幢 19 层总建筑面积为 10,318.60 平方米。

(12)建字第 2019-06-1051 号《建设工程规划许可证》，发证机关为东莞市自然资源局；发证日期 2019 年 4 月 18 日；建设单位为东莞云投置业有限公司；建设项目名称为华阳花园 9 号住宅楼；建设位置为东莞市麻涌镇华阳村；建设规模为 1 幢 3 层总建筑面积为 1,985.44 平方米。

(13)建字第 2019-06-1052 号《建设工程规划许可证》，发证机关为东莞市自然资源局；发证日期 2019 年 4 月 18 日；建设单位为东莞云投置业有限公司；建设项目名称为华阳花园 10 号住宅楼；建设位置为东莞市麻涌镇华阳村；建设规模为 1 幢 3 层总建筑面积为 1,278.41 平方米。

(14)建字第 2019-06-1053 号《建设工程规划许可证》，发证机关为东莞市自然资源局；发证日期 2019 年 4 月 18 日；建设单位为东莞云投置业有限公司；建设项目名称为华阳花园 11 号住宅楼；建设位置为东莞市麻涌镇华阳村；建设规模为 1 幢 2 层总建筑面积为 1,236.41 平方米。

(15)建字第 2019-06-1054 号《建设工程规划许可证》，发证机关为东莞市自然资源局；发证日期 2019 年 4 月 18 日；建设单位为东莞云投置业有限公司；建设项目名称为华阳花园 12 号住宅楼；建设位置为东莞市麻涌镇华阳村；建设规模为 1 幢 2 层总建筑面积为 2,458.42 平方米。

(16)建字第 2019-06-1055 号《建设工程规划许可证》，发证机关为东莞市自然资源局；发证日期 2019 年 4 月 18 日；建设单位为东莞云投置业有限公司；建设项目名称

为华阳花园 13 号住宅楼；建设位置为东莞市麻涌镇华阳村；建设规模为 1 幢 3 层总建筑面积为 669.23 平方米。

(17)建字第 2019-06-1056 号《建设工程规划许可证》，发证机关为东莞市自然资源局；发证日期 2019 年 4 月 18 日；建设单位为东莞云投置业有限公司；建设项目名称为华阳花园 14 号住宅楼；建设位置为东莞市麻涌镇华阳村；建设规模为 1 幢 3 层总建筑面积为 2,236.09 平方米。

(18)建字第 2019-06-1057 号《建设工程规划许可证》，发证机关为东莞市自然资源局；发证日期 2019 年 4 月 18 日；建设单位为东莞云投置业有限公司；建设项目名称为华阳花园 15 号住宅楼；建设位置为东莞市麻涌镇华阳村；建设规模为 1 幢 2 层总建筑面积为 920.84 平方米。

(19)建字第 2019-06-1058 号《建设工程规划许可证》，发证机关为东莞市自然资源局；发证日期 2019 年 4 月 18 日；建设单位为东莞云投置业有限公司；建设项目名称为华阳花园 16 号住宅楼；建设位置为东莞市麻涌镇华阳村；建设规模为 1 幢 2 层总建筑面积为 880.11 平方米。

(20)建字第 2019-06-1059 号《建设工程规划许可证》，发证机关为东莞市自然资源局；发证日期 2019 年 4 月 18 日；建设单位为东莞云投置业有限公司；建设项目名称为华阳花园 17 号住宅楼；建设位置为东莞市麻涌镇华阳村；建设规模为 1 幢 2 层总建筑面积为 361.07 平方米。

(21)建字第 2019-06-1060 号《建设工程规划许可证》，发证机关为东莞市自然资源局；发证日期 2019 年 4 月 18 日；建设单位为东莞云投置业有限公司；建设项目名称为华阳花园 18 号住宅楼；建设位置为东莞市麻涌镇华阳村；建设规模为 1 幢 3 层总建筑面积为 1,279.54 平方米。

(22)建字第 2019-06-1061 号《建设工程规划许可证》，发证机关为东莞市自然资源局；发证日期 2019 年 4 月 18 日；建设单位为东莞云投置业有限公司；建设项目名称为华阳花园 19 号住宅楼；建设位置为东莞市麻涌镇华阳村；建设规模为 1 幢 2 层总建筑面积为 353.36 平方米。

(23)建字第 2019-06-1062 号《建设工程规划许可证》，发证机关为东莞市自然资源局；发证日期 2019 年 4 月 18 日；建设单位为东莞云投置业有限公司；建设项目名称为华阳花园 20 号住宅楼；建设位置为东莞市麻涌镇华阳村；建设规模为 1 幢 3 层总建筑面积为 2,541.37 平方米。

(24)建字第 2019-06-1063 号《建设工程规划许可证》，发证机关为东莞市自然资源局；发证日期 2019 年 4 月 18 日；建设单位为东莞云投置业有限公司；建设项目名称为华阳花园 21 号住宅楼；建设位置为东莞市麻涌镇华阳村；建设规模为 1 幢 3 层总建筑面积为 926.17 平方米。

(25)建字第 2019-06-1064 号《建设工程规划许可证》，发证机关为东莞市自然资源局；发证日期 2019 年 4 月 18 日；建设单位为东莞云投置业有限公司；建设项目名称为华阳花园 22 号住宅楼；建设位置为东莞市麻涌镇华阳村；建设规模为 1 幢 2 层总建筑面积为 1,467.61 平方米。

(26)建字第 2019-06-1065 号《建设工程规划许可证》，发证机关为东莞市自然资源局；发证日期 2019 年 4 月 18 日；建设单位为东莞云投置业有限公司；建设项目名称为华阳花园 23 号住宅楼；建设位置为东莞市麻涌镇华阳村；建设规模为 1 幢 2 层总建筑面积为 353.36 平方米。

(27)建字第 2019-06-1066 号《建设工程规划许可证》，发证机关为东莞市自然资源局；发证日期 2019 年 4 月 18 日；建设单位为东莞云投置业有限公司；建设项目名称为华阳花园 24 号住宅楼；建设位置为东莞市麻涌镇华阳村；建设规模为 1 幢 2 层总建筑面积为 1,736.52 平方米。

(28)建字第 2019-06-1067 号《建设工程规划许可证》，发证机关为东莞市自然资源局；发证日期 2019 年 4 月 18 日；建设单位为东莞云投置业有限公司；建设项目名称为华阳花园 25 号住宅楼；建设位置为东莞市麻涌镇华阳村；建设规模为 1 幢 3 层总建筑面积为 1,410.97 平方米。

(29)建字第 2019-06-1068 号《建设工程规划许可证》，发证机关为东莞市自然资源局；发证日期 2019 年 9 月 29 日；建设单位为东莞云投置业有限公司；建设项目名称为华阳花园 26 号住宅楼；建设位置为东莞市麻涌镇华阳村；建设规模为 1 幢 3 层总建筑面积为 1,839.59 平方米。

(30)建字第 2019-06-1069 号《建设工程规划许可证》，发证机关为东莞市自然资源局；发证日期 2019 年 9 月 29 日；建设单位为东莞云投置业有限公司；建设项目名称为华阳花园 27 号康养中心；建设位置为东莞市麻涌镇华阳村；建设规模为 1 幢 10 层总建筑面积为 11,713.07 平方米。

(31)建字第 2019-06-1070 号《建设工程规划许可证》，发证机关为东莞市自然资源局；发证日期 2019 年 9 月 29 日；建设单位为东莞云投置业有限公司；建设项目名称

为华阳花园 28 号地下室；建设位置为东莞市麻涌镇华阳村；建设规模为 1 幢-1 层总建筑面积为 60,520.45 平方米。

(32) 编号为 441900201907050401 号《建筑工程施工许可证》，项目代码为 2018-441900-70-03-824786，发证机关为东莞市住房和城乡建设局，发证日期为 2019 年 7 月 5 日；建设单位为东莞云投置业有限公司；工程名称为华阳花园 1 号商业、住宅楼(剪力墙、框架 26 层 1 幢)；建设地址为东莞市麻涌镇华阳村；建设规模为 13,163.40 平方米；合同价格为 3,262.259 万元；勘察单位为建材广州工程勘察院有限公司；设计单位为广大华方工程设计有限公司；施工单位为中国建筑第五工程局有限公司；监理单位为建基工程咨询有限公司；合同工期为 2019 年 5 月 10 日至 2020 年 12 月 2 日。

(33) 编号为 441900201907050501 号《建筑工程施工许可证》，项目代码为 2018-441900-70-03-824786，发证机关为东莞市住房和城乡建设局，发证日期为 2019 年 7 月 5 日；建设单位为东莞云投置业有限公司；工程名称为华阳花园 2 号商业、住宅楼(剪力墙、框架 26 层 1 幢)；建设地址为东莞市麻涌镇华阳村；建设规模为 12,920.13 平方米；合同价格为 3,261.256 万元；勘察单位为建材广州工程勘察院有限公司；设计单位为广大华方工程设计有限公司；施工单位为中国建筑第五工程局有限公司；监理单位为建基工程咨询有限公司；合同工期为 2019 年 5 月 10 日至 2020 年 12 月 2 日。

(34) 编号为 441900201907050601 号《建筑工程施工许可证》，项目代码为 2018-441900-70-03-824786，发证机关为东莞市住房和城乡建设局，发证日期为 2019 年 7 月 5 日；建设单位为东莞云投置业有限公司；工程名称为华阳花园 3 号商业、住宅楼(剪力墙、框架 26 层 1 幢)；建设地址为东莞市麻涌镇华阳村；建设规模为 12,597.75 平方米；合同价格为 3,261.256 万元；勘察单位为建材广州工程勘察院有限公司；设计单位为广大华方工程设计有限公司；施工单位为中国建筑第五工程局有限公司；监理单位为建基工程咨询有限公司；合同工期为 2019 年 5 月 10 日至 2020 年 12 月 2 日。

(35) 编号为 441900201907050701 号《建筑工程施工许可证》，项目代码为 2018-441900-70-03-824786，发证机关为东莞市住房和城乡建设局，发证日期为 2019 年 7 月 5 日；建设单位为东莞云投置业有限公司；工程名称为华阳花园 4 号商业、住宅楼(剪力墙、框架 26 层 1 幢)；建设地址为东莞市麻涌镇华阳村；建设规模为 12,675.79 平方米；合同价格为 3,261.256 万元；勘察单位为建材广州工程勘察院有限公司；设计单位为广大华方工程设计有限公司；施工单位为中国建筑第五工程局有限公司；监理单位为建基工程咨询有限公司；合同工期为 2019 年 5 月 10 日至 2020 年 12 月 2 日。

(36) 编号为 441900201907050801 号《建筑工程施工许可证》，项目代码为 2018-441900-70-03-824786，发证机关为东莞市住房和城乡建设局，发证日期为 2019 年 7 月 5 日；建设单位为东莞云投置业有限公司；工程名称为华阳花园 5 号商业、住宅楼(剪力墙、框架 23 层 1 幢)；建设地址为东莞市麻涌镇华阳村；建设规模为 12,051.12 平方米；合同价格为 3,257.256 万元；勘察单位为建材广州工程勘察院有限公司；设计单位为广大华方工程设计有限公司；施工单位为中国建筑第五工程局有限公司；监理单位为建基工程咨询有限公司；合同工期为 2019 年 5 月 10 日至 2020 年 12 月 2 日。

(37) 编号为 441900201907050901 号《建筑工程施工许可证》，项目代码为 2018-441900-70-03-824786，发证机关为东莞市住房和城乡建设局，发证日期为 2019 年 7 月 5 日；建设单位为东莞云投置业有限公司；工程名称为华阳花园 6 号商业、住宅楼(剪力墙、框架 17 层 1 幢)；建设地址为东莞市麻涌镇华阳村；建设规模为 9,856.02 平方米；合同价格为 3,258.256 万元；勘察单位为建材广州工程勘察院有限公司；设计单位为广大华方工程设计有限公司；施工单位为中国建筑第五工程局有限公司；监理单位为建基工程咨询有限公司；合同工期为 2019 年 5 月 10 日至 2020 年 12 月 2 日。

(38) 编号为 441900201907051001 号《建筑工程施工许可证》，项目代码为 2018-441900-70-03-824786，发证机关为东莞市住房和城乡建设局，发证日期为 2019 年 7 月 5 日；建设单位为东莞云投置业有限公司；工程名称为华阳花园 9 号住宅楼(框架 3 层 1 幢)；建设地址为东莞市麻涌镇华阳村；建设规模为 1,985.44 平方米；合同价格为 583.63 万元；勘察单位为建材广州工程勘察院有限公司；设计单位为广大华方工程设计有限公司；施工单位为中国建筑第五工程局有限公司；监理单位为建基工程咨询有限公司；合同工期为 2019 年 5 月 10 日至 2020 年 12 月 2 日。

(39) 编号为 441900201907051101 号《建筑工程施工许可证》，项目代码为 2018-441900-70-03-824786，发证机关为东莞市住房和城乡建设局，发证日期为 2019 年 7 月 5 日；建设单位为东莞云投置业有限公司；工程名称为华阳花园 10 号住宅楼(框架 3 层 1 幢)；建设地址为东莞市麻涌镇华阳村；建设规模为 1,278.41 平方米；合同价格为 343.6 万元；勘察单位为建材广州工程勘察院有限公司；设计单位为广大华方工程设计有限公司；施工单位为中国建筑第五工程局有限公司；监理单位为建基工程咨询有限公司；合同工期为 2019 年 5 月 10 日至 2020 年 12 月 2 日。

(40) 编号为 441900201907051201 号《建筑工程施工许可证》，项目代码为 2018-441900-70-03-824786，发证机关为东莞市住房和城乡建设局，发证日期为 2019

年 7 月 5 日；建设单位为东莞云投置业有限公司；工程名称为华阳花园 11 号住宅楼（框架 2 层 1 幢）；建设地址为东莞市麻涌镇华阳村；建设规模为 1,236.41 平方米；合同价格为 332.512 万元；勘察单位为建材广州工程勘察院有限公司；设计单位为广大华方工程设计有限公司；施工单位为中国建筑第五工程局有限公司；监理单位为建基工程咨询有限公司；合同工期为 2019 年 5 月 10 日至 2020 年 12 月 2 日。

(41) 编号为 441900201907051301 号《建筑工程施工许可证》，项目代码为 2018-441900-70-03-824786，发证机关为东莞市住房和城乡建设局，发证日期为 2019 年 7 月 5 日；建设单位为东莞云投置业有限公司；工程名称为华阳花园 12 号住宅楼（框架 2 层 1 幢）；建设地址为东莞市麻涌镇华阳村；建设规模为 2,458.42 平方米；合同价格为 642.675 万元；勘察单位为建材广州工程勘察院有限公司；设计单位为广大华方工程设计有限公司；施工单位为中国建筑第五工程局有限公司；监理单位为建基工程咨询有限公司；合同工期为 2019 年 5 月 10 日至 2020 年 12 月 2 日。

(42) 编号为 441900201907051401 号《建筑工程施工许可证》，项目代码为 2018-441900-70-03-824786，发证机关为东莞市住房和城乡建设局，发证日期为 2019 年 7 月 5 日；建设单位为东莞云投置业有限公司；工程名称为华阳花园 13 号住宅楼（框架 3 层 1 幢）；建设地址为东莞市麻涌镇华阳村；建设规模为 669.23 平方米；合同价格为 179.87 万元；勘察单位为建材广州工程勘察院有限公司；设计单位为广大华方工程设计有限公司；施工单位为中国建筑第五工程局有限公司；监理单位为建基工程咨询有限公司；合同工期为 2019 年 5 月 10 日至 2020 年 12 月 2 日。

(43) 编号为 441900201907051501 号《建筑工程施工许可证》，项目代码为 2018-441900-70-03-824786，发证机关为东莞市住房和城乡建设局，发证日期为 2019 年 7 月 5 日；建设单位为东莞云投置业有限公司；工程名称为华阳花园 14 号住宅楼（框架 2 层 1 幢）；建设地址为东莞市麻涌镇华阳村；建设规模为 2,235.09 平方米；合同价格为 572.919 万元；勘察单位为建材广州工程勘察院有限公司；设计单位为广大华方工程设计有限公司；施工单位为中国建筑第五工程局有限公司；监理单位为建基工程咨询有限公司；合同工期为 2019 年 5 月 10 日至 2020 年 12 月 2 日。

(44) 编号为 441900201907051601 号《建筑工程施工许可证》，项目代码为 2018-441900-70-03-824786，发证机关为东莞市住房和城乡建设局，发证日期为 2019 年 7 月 5 日；建设单位为东莞云投置业有限公司；工程名称为华阳花园 15 号住宅楼（框架 2 层 1 幢）；建设地址为东莞市麻涌镇华阳村；建设规模为 920.84 平方米；合同价

格为 220.619 万元；勘察单位为建材广州工程勘察院有限公司；设计单位为广大华方工程设计有限公司；施工单位为中国建筑第五工程局有限公司；监理单位为建基工程咨询有限公司；合同工期为 2019 年 5 月 10 日至 2020 年 12 月 2 日。

(45)编号为 441900201907051701 号《建筑工程施工许可证》，项目代码为 2018-441900-70-03-824786，发证机关为东莞市住房和城乡建设局，发证日期为 2019 年 7 月 5 日；建设单位为东莞云投置业有限公司；工程名称为华阳花园 16 号住宅楼(框架 2 层 1 幢)；建设地址为东莞市麻涌镇华阳村；建设规模为 880.11 平方米；合同价格为 236.549 万元；勘察单位为建材广州工程勘察院有限公司；设计单位为广大华方工程设计有限公司；施工单位为中国建筑第五工程局有限公司；监理单位为建基工程咨询有限公司；合同工期为 2019 年 5 月 10 日至 2020 年 12 月 2 日。

(46)编号为 441900201907051801 号《建筑工程施工许可证》，项目代码为 2018-441900-70-03-824786，发证机关为东莞市住房和城乡建设局，发证日期为 2019 年 7 月 5 日；建设单位为东莞云投置业有限公司；工程名称为华阳花园 17 号住宅楼(框架 2 层 1 幢)；建设地址为东莞市麻涌镇华阳村；建设规模为 361.07 平方米；合同价格为 97.454 万元；勘察单位为建材广州工程勘察院有限公司；设计单位为广大华方工程设计有限公司；施工单位为中国建筑第五工程局有限公司；监理单位为建基工程咨询有限公司；合同工期为 2019 年 5 月 10 日至 2020 年 12 月 2 日。

(47)编号为 441900201907051901 号《建筑工程施工许可证》，项目代码为 2018-441900-70-03-824786，发证机关为东莞市住房和城乡建设局，发证日期为 2019 年 7 月 5 日；建设单位为东莞云投置业有限公司；工程名称为华阳花园 18 号住宅楼(框架 2 层 1 幢)；建设地址为东莞市麻涌镇华阳村；建设规模为 1,279.54 平方米；合同价格为 347.904 万元；勘察单位为建材广州工程勘察院有限公司；设计单位为广大华方工程设计有限公司；施工单位为中国建筑第五工程局有限公司；监理单位为建基工程咨询有限公司；合同工期为 2019 年 5 月 10 日至 2020 年 12 月 2 日。

(48)编号为 441900201907052001 号《建筑工程施工许可证》，项目代码为 2018-441900-70-03-824786，发证机关为东莞市住房和城乡建设局，发证日期为 2019 年 7 月 5 日；建设单位为东莞云投置业有限公司；工程名称为华阳花园 19 号住宅楼(框架 2 层 1 幢)；建设地址为东莞市麻涌镇华阳村；建设规模为 353.36 平方米；合同价格为 97.737 万元；勘察单位为建材广州工程勘察院有限公司；设计单位为广大华方工程设计有限公司；施工单位为中国建筑第五工程局有限公司；监理单位为建基工程咨

询有限公司；合同工期为 2019 年 5 月 10 日至 2020 年 12 月 2 日。

(49)编号为 441900201907052101 号《建筑工程施工许可证》，项目代码为 2018-441900-70-03-824786，发证机关为东莞市住房和城乡建设局，发证日期为 2019 年 7 月 5 日；建设单位为东莞云投置业有限公司；工程名称为华阳花园 20 号住宅楼(框架 3 层 1 幢)；建设地址为东莞市麻涌镇华阳村；建设规模为 2,541.37 平方米；合同价格为 655.969 万元；勘察单位为建材广州工程勘察院有限公司；设计单位为广大华方工程设计有限公司；施工单位为中国建筑第五工程局有限公司；监理单位为建基工程咨询有限公司；合同工期为 2019 年 5 月 10 日至 2020 年 12 月 2 日。

(50)编号为 441900201907052201 号《建筑工程施工许可证》，项目代码为 2018-441900-70-03-824786，发证机关为东莞市住房和城乡建设局，发证日期为 2019 年 7 月 5 日；建设单位为东莞云投置业有限公司；工程名称为华阳花园 21 号住宅楼(框架 3 层 1 幢)；建设地址为东莞市麻涌镇华阳村；建设规模为 926.17 平方米；合同价格为 248.928 万元；勘察单位为建材广州工程勘察院有限公司；设计单位为广大华方工程设计有限公司；施工单位为中国建筑第五工程局有限公司；监理单位为建基工程咨询有限公司；合同工期为 2019 年 5 月 10 日至 2020 年 12 月 2 日。

(51)编号为 441900201907052301 号《建筑工程施工许可证》，项目代码为 2018-441900-70-03-824786，发证机关为东莞市住房和城乡建设局，发证日期为 2019 年 7 月 5 日；建设单位为东莞云投置业有限公司；工程名称为华阳花园 22 号住宅楼(框架 2 层 1 幢)；建设地址为东莞市麻涌镇华阳村；建设规模为 1,467.61 平方米；合同价格为 834.552 万元；勘察单位为建材广州工程勘察院有限公司；设计单位为广大华方工程设计有限公司；施工单位为中国建筑第五工程局有限公司；监理单位为建基工程咨询有限公司；合同工期为 2019 年 5 月 10 日至 2020 年 12 月 2 日。

(52)编号为 441900201907052401 号《建筑工程施工许可证》，项目代码为 2018-441900-70-03-824786，发证机关为东莞市住房和城乡建设局，发证日期为 2019 年 7 月 5 日；建设单位为东莞云投置业有限公司；工程名称为华阳花园 23 号住宅楼(框架 2 层 1 幢)；建设地址为东莞市麻涌镇华阳村；建设规模为 353.36 平方米；合同价格为 94.973 万元；勘察单位为建材广州工程勘察院有限公司；设计单位为广大华方工程设计有限公司；施工单位为中国建筑第五工程局有限公司；监理单位为建基工程咨询有限公司；合同工期为 2019 年 5 月 10 日至 2020 年 12 月 2 日。

(53)编号为 441900201907052501 号《建筑工程施工许可证》，项目代码为

2018-441900-70-03-824786，发证机关为东莞市住房和城乡建设局，发证日期为2019年7月5日；建设单位为东莞云投置业有限公司；工程名称为华阳花园24号住宅楼（框架2层1幢）；建设地址为东莞市麻涌镇华阳村；建设规模为1,736.52平方米；合同价格为546.727万元；勘察单位为建材广州工程勘察院有限公司；设计单位为广大华方工程设计有限公司；施工单位为中国建筑第五工程局有限公司；监理单位为建基工程咨询有限公司；合同工期为2019年5月10日至2020年12月2日。

(54)编号为441900201907052601号《建筑工程施工许可证》，项目代码为2018-441900-70-03-824786，发证机关为东莞市住房和城乡建设局，发证日期为2019年7月5日；建设单位为东莞云投置业有限公司；工程名称为华阳花园25号住宅楼（框架3层1幢）；建设地址为东莞市麻涌镇华阳村；建设规模为1,410.97平方米；合同价格为379.229万元；勘察单位为建材广州工程勘察院有限公司；设计单位为广大华方工程设计有限公司；施工单位为中国建筑第五工程局有限公司；监理单位为建基工程咨询有限公司；合同工期为2019年5月10日至2020年12月2日。

(55)编号为441900201907052701号《建筑工程施工许可证》，项目代码为2018-441900-70-03-824786，发证机关为东莞市住房和城乡建设局，发证日期为2019年7月5日；建设单位为东莞云投置业有限公司；工程名称为华阳花园28号地下室（框架-1层1幢）；建设地址为东莞市麻涌镇华阳村；建设规模为60,473.23平方米；合同价格为14,265.066万元；勘察单位为建材广州工程勘察院有限公司；设计单位为广大华方工程设计有限公司；施工单位为中国建筑第五工程局有限公司；监理单位为建基工程咨询有限公司；合同工期为2019年5月10日至2020年12月2日。

(56)编号为441900201905170101号《建筑工程施工许可证》，项目代码为2018-441900-70-03-824786，发证机关为东莞市住房和城乡建设局，发证日期为2019年5月17日；建设单位为东莞云投置业有限公司；工程名称为华阳花园26号商业楼（框架3层1幢）；建设地址为东莞市麻涌镇华阳村；建设规模为1,781.75平方米；合同价格为581.51万元；勘察单位为建材广州工程勘察院有限公司；设计单位为广大华方工程设计有限公司；施工单位为中国建筑第五工程局有限公司；监理单位为建基工程咨询有限公司；合同工期为2019年5月10日至2020年12月2日。

#### 4.项目概况

本次被评估单位申报的开发成本为华阳花园项目，该项目位于广东省东莞市麻涌镇兴南路华阳湖旁，北临兴南路、南临华阳湖国家湿地公园、东临华阳湖和兴华路、

西临富业路，距东莞市中心约 20 公里，距离麻涌镇中心区约 3 公里。国有土地使用权面积 85,766.40 平方米（折合 128.65 亩），土地取得方式为出让取得，土地价款为 89,280.00 万元，土地出让金已经全部付清。用地性质为城镇住宅用地、商服用地（R2+C2 二类居住用地+商业金融用地），容积率为 1.50，建筑密度为 25.28%，绿地率为 30.65%，宗地主要用途为城镇住宅用地，土地使用年限为 70 年，至 2088 年 10 月 10 日止；配套设施为商服用地，土地使用年限为 40 年，至 2058 年 10 月 10 日止。国有建设用地使用权已办理抵押登记，抵押权人为中航信托股份有限公司，抵押期限自 2019 年 1 月 31 日至 2021 年 1 月 31 日，截至评估基准日上述抵押权尚未解除。建设项目预计按一期开发，总建筑面积约 190,541.34 平方米，计容建筑面积约 128,647.96 平方米，其中：住宅面积 90,023.61 平方米；商业面积 16,271.45 平方米；其他面积 22,352.91 平方米，不计入容积率面积约 61,893.38 平方米，其中：地下建筑面积 60,520.45 平方米；其他面积 1,372.93 平方米。首层建筑占地面积 21,682.52 平方米，建筑密度为 25.28%，绿地率为 30.65%。机动车停车位为 801 个，最大层数为 26 层，最大高度为 79.50 米，项目总投资约 200,000.00 万元。

依据云南城投置业股份有限公司与东莞市国土资源局于 2018 年 9 月 30 日签订的“东国土出让(市场)合[2018]第 078 号”《国有建设用地使用权出让合同》，其补充条款约定“竞得人须自持 100%规划商业建筑面积，自持年限为 10 年（自取得房屋权属登记之日起），由住建及房管单位进行监管”。

## 5.项目进度情况

（1）截至评估基准日项目进度情况如下：

①售楼部天窗玻璃及檐口铝板安装完成 70%，石材幕墙安装完成，外廊天花铝板正在安装，精装墙面天花腻子施工、地面石材镜面处理；

②康养区南侧道路及停车场路沿石及人行道石材铺装，假山、门头结构施工，乔木种植，地形堆坡修整；

③4 号楼 7 层结构、5 号楼 12 层结构施工完成，6 号楼地下室顶板钢筋基本完成，11、15 号楼东侧地下室结构模板安装完成，14、16、25 号楼二层结构梁板完成，22 号楼屋面钢筋正在安装，18、20、24 东侧单元二层结构模板架完成 12 号楼顶板钢筋正在安装；10、15 号楼西侧单元底板钢筋安装完成；

④1、10、14 号楼承台土方完成；

⑤基坑支护及土方完成 100%；

⑥桩基工程完成 85%。

(2) 截至评估现场勘查日项目进度情况如下：

①售楼部屋面、幕墙玻璃、铝板安装完成，室内精装天花铝板收尾，墙面木饰面安装完成 95%，墙面腻子基本完成；

②高层临时样板房室内精装完成，外墙腻子打磨完成；

③展示区园林：停车场、西侧道路砼基层及路沿石完成，售楼部北侧假山及坡岸完成，营销围挡基本完成，门头连廊立钢构正在施工，乔木种植完成 80%。

④4 号楼 16 层结构、5 号楼 20 层结构、6 号楼 3 层结构完成，21、22 号楼主体结构完成墙体正在砌筑，11、15、16 号楼首层结构完成，10、14 号楼顶板钢筋安装，12、18、20、24 号楼西侧楼单元正在进行屋面模板安装，12、18、20、24 号楼西侧楼单元及 13 号楼底板钢筋安装完成，1 号楼地下室底板完成，2、3 号楼正在基础承台施工；

⑤桩基工程：应公司要求桩基工程暂停 7、8、27 号楼桩基施工，其中 7 号楼桩基及检测已完成、8 号楼桩基完成 40%；

⑥基坑土方及支护工程已完成。

## 6. 近年企业的资产、财务、负债状况和经营业绩

历史年度及评估基准日企业的资产、财务、负债状况和经营业绩如下表：

财务状况及经营成果

金额单位：人民币万元

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
资产总额	115,593.27	94,396.03
负债总额	108,019.44	86,286.59
净资产	7,573.83	8,109.44
项目	2019 年 1-9 月	2018 年
营业收入	0.00	0.00
利润总额	-709.83	-2,520.52
净利润	-535.61	-1,890.56

以上 2018 年度财务数据已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见“大华审字[2019]008779 号”审计报告，评估基准日财务数据已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见“XYZH/2019KMA20201 号”专项审计报告。

## 7. 执行的主要会计政策

(1) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率

税种	计税依据	税率
增值税	不动产销售或租赁、应税销售服务等	9%
城市维护建设税	应交流转税	5%
教育费附加	应交流转税	3%
地方教育费附加	应交流转税	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地使用税	土地面积	4元/平方米

(2) 根据当地税务部门对所开发项目规定,普通住宅土地增值税按房屋预售收入 2%预征;非普通住宅土地增值税按房屋预售收入 3%预征,待项目完成后,按照地块统一进行汇算清缴,多退少补。

(3) 企业所得税按照预售金额的 10%计算毛利润,乘以所得税率预缴所得税,分项目进行汇算清缴。

### (三) 委托人与被评估单位之间的关系

本次评估的被评估单位东莞云投置业有限公司为委托人云南城投置业股份有限公司的全资子公司。

### (四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人、上级国有资产监管部门和国家法律、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评估报告而成为评估报告使用人。

## 二、评估目的

云南城投置业股份有限公司 2019 年第 12 次总经理办公会会议纪要,会议决定云南城投置业股份有限公司拟转让东莞云投置业有限公司 90%股权。

本次评估目的是为云南城投置业股份有限公司拟转让东莞云投置业有限公司 90%股权事宜涉及的东莞云投置业有限公司股东全部权益经济行为提供价值参考依据。

本次评估所涉及的经济行为已获得云南城投置业股份有限公司总经理办公会会议通过。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象为东莞云投置业有限公司的股东部分权益价值。

评估对象为东莞云投置业有限公司的全部资产及负债,具体资产类型和审计后账面价值见下表:

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
一	<b>流动资产合计</b>	<b>1,147,640,146.64</b>
1	货币资金	375,027.35
2	预付款项	53,056.41
3	其他应收款	258,426.94
4	存货	1,143,250,955.06
5	其他流动资产	3,702,680.88
二	<b>非流动资产合计</b>	<b>8,292,588.45</b>
1	固定资产	64,112.44
2	长期待摊费用	186,628.35
3	递延所得税资产	8,041,847.66
三	<b>资产总计</b>	<b>1,155,932,735.09</b>
四	<b>流动负债</b>	<b>1,080,194,414.71</b>
1	应付账款	139,769,887.88
2	应付职工薪酬	657,549.71
3	应交税费	58,203.00
4	其他应付款	939,708,774.12
五	<b>非流动负债</b>	
六	<b>负债总计</b>	<b>1,080,194,414.71</b>
七	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>75,738,320.38</b>

（一）委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了标准无保留意见“XYZH/2019KMA20201号”专项审计报告。

（二）企业申报的表外资产的情况

东莞云投置业有限公司确认本次评估无需要申报的表外资产。

（三）引用其他机构出具的报告情况

本次评估不存在引用其他机构报告的情况。

#### 四、价值类型及其定义

选择市场价值类型的理由：考虑本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，评估结果应反映评估对象的市场价值，根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆）产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

## 五、评估基准日

本项目评估基准日是 2019 年 9 月 30 日；

评估基准日是由委托人根据经济行为的实现的原因确定的。

## 六、评估依据

### （一）经济行为依据

云南城投置业股份有限公司 2019 年第 12 次总经理办公会会议纪要。

### （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 日中华人民共和国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修订)；

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)；

5. 《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通过)；

6. 《中华人民共和国城乡规划法》(2007 年 10 月 28 日中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过)；

7. 《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) 及其实施条例；

8. 《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) 及其实施条例；

9. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号,1991)；

10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号, 2003)；

11. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院第 538 号令, 2008)及相关修订(2017 年修订版)；

12. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令第

55号, 1990);

13. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(国务院令第138号, 1993)及其实施细则;

14. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(国务院令第483号, 2006);

15. 国家税务总局关于印发《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》的通知(国税发〔2009〕31号);

16. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号);

17. 财政部、税务总局《关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号);

18. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部、税务总局、海关总署联合公告2019年第39号);

19. 《资产评估行业财政监督管理办法》(2019年1月2日修改);

20. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第12号令, 2005);

21. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资产权〔2006〕274号);

22. 《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);

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

24. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部第32号令, 2016年6月24日);

25. 《关于印发〈国土资源部关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见〉的通知》(国土资发〔1999〕433号);

26. 《关于深化改革严格土地管理的决定》(国发〔2004〕28号);

27. 《关于加强土地调控有关问题的通知》(国发〔2006〕31号);

28. 国土资源部办公厅《关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》(国土资厅发〔2018〕4号);

29. 《云南省国资委关于下发施行云南省省属企业国有资产评估管理暂行办法的通知》(云国资产权〔2018〕147号);

30. 《云南省国资委关于下发施行云南省省属企业国有资产评估项目备案工作指

引的通知》(云国资产权〔2018〕149号)；

31. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

### (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——企业价值》(中评协〔2018〕38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)；
14. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
15. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；
16. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)。

### (四) 权属依据

1. 《不动产权证书》和国有土地使用权转让合同；
2. 《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》；
3. 设备购置合同及发票；
4. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

### (五) 取价依据

1. 被评估单位提供的以前年度的财务报表、审计报告及评估基准日审计报告；
2. 被评估单位提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算、工程预决算等资料；
3. 被评估单位提供的华阳花园项目全周期开发、销售、经营预测相关数据资料；
4. 《广东省地方税务局关于发布〈广东省地方税务局土地增值税清算管理规程(暂

行))的公告》(2014年第3号);

5. 《广东省房产税施行细则》(粤府〔1986〕168号)、《广东省城镇土地使用税实施细则》(广东省人民政府令第130号);

6. 市场询价资料;

7. 国家宏观、行业统计分析资料;

8. 被评估单位提供的盈利预测及相关资料;

9. 可比上市公司的相关资料;

10. WIND 数据库;

11. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

#### (六) 其他依据

1. 被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》;

2. 云南城投置业股份有限公司与中同华签订的《资产评估委托合同》;

3. 被评估单位相关人员访谈记录;

4. 被评估单位提供的其他有关资料。

### 七、评估方法

#### (一) 评估方法的选择

依据资产评估基本准则,确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和资产基础法三种基本方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析上述三种基本方法的适用性,依法选择评估方法。

本次评估选用的评估方法为:收益法和资产基础法。评估方法选择理由如下:

未选用市场法评估的理由:东莞云投置业有限公司是为开发华阳花园项目而设立的项目公司,物业类型包含高层住宅、联排别墅、写字楼、康养中心等,项目毗邻华阳湖,享有稀缺湿地公园配套,具有鲜明的个体化和不可复制性特性,在市场上难以找到可比实例,故不适用市场法评估。

选取收益法评估的理由:被评估单位未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量;获得预期收益所承担的风险也可以量化,故本次评估选用了收益法。

选取资产基础法评估的理由:东莞云投置业有限公司评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别,并可以用适当的方法单独进行评估,故本次评估选

用了资产基础法。

## （二）评估方法简介

### 1. 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。

收益法常用的具体方法包括股利折现法、股权自由现金流折现法和企业自由现金流折现法。

股利折现法，通常适用于缺乏控制权的股东全部权益价值评估。

股权自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东的现金流量，对应的折现率为权益资本成本，评估值内涵为股东全部权益价值。现金流计算公式为：

股权自由现金流量=净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额-偿还付息债务本金+新借付息债务本金

企业自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东和负息债务债权人在内的所有投资者现金流量，对应的折现率为加权平均资本成本，评估值内涵为企业整体价值。

现金流计算公式为：

企业自由现金流量=净利润+折旧/摊销+税后利息支出-营运资金增加-资本性支出

本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。

基本公式为：

$$E = B - D$$

式中：E 为被评估企业的股东全部权益的市场价值，D 为负息负债的市场价值，B 为企业整体市场价值。

$$B = P + \sum C_i$$

式中：P 为经营性资产价值， $\sum C_i$  为评估基准日存在的非经营性资产负债(含溢余资产)的价值。

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{P_n}{(1+r)^n}$$

式中：R<sub>i</sub>：评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量；r：折现率；

n：东莞云投置业有限公司为因开发华阳花园项目而设立的房地产项目公司，并以特定房地产项目为对象从事单项房地产开发经营，因房地产项目公司的经营范围只限

于批准的项目，项目结束后，公司的使命也就完成，项目公司也会随即清算退出项目。根据东莞云投置业有限公司正在开发的华阳花园项目目前进展情况，以及东莞云投置业有限公司提供的未来运营计划，预计至 2032 年项目销售完毕，因此本次收益期为 2019 年 10-12 月至 2032 年末。

各参数确定如下：

(1) 自由现金流  $R_i$  的确定

$R_i = \text{净利润} + \text{折旧/摊销} + \text{税后利息支出} - \text{营运资金增加} - \text{资本性支出}$

(2) 折现率  $r$  采用加权平均资本成本 (WACC) 确定，公式如下：

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

式中： $R_e$ ：权益资本成本； $R_d$ ：负息负债资本成本； $T$ ：所得税率。

(3) 权益资本成本  $R_e$  采用资本资产定价模型(CAPM)计算，公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$$

式中： $R_e$  为股权回报率； $R_f$  为无风险回报率； $\beta$  为风险系数；ERP 为市场风险超额回报率； $R_s$  为公司特有风险超额回报率

(4) 终值  $P_n$  的确定

根据企业价值准则规定，资产评估师应当根据企业进入稳定期的因素分析预测期后的收益趋势、终止经营后的处置方式等，选择恰当的方法估算预测期后的价值。

预测期末，按企业终止经营，不动产销售变现的方式确定终值。

(5) 非经营性资产负债 (含溢余资产)  $\sum C_i$  的价值

非经营性资产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。

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。

对非经营性资产负债 (含溢余资产)，本次评估采用成本法进行评估。

(6) 付息债务价值

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。本次评估采用成本法进行评估。

## 2. 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位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，确定评估对象价值的评估方法。

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法，应当考虑其对企业价值的贡献。

各类资产、负债具体评估方法如下：

### （1）流动资产的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

①货币资金银行存款，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预付账款，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证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。

③其他应收款，在核实无误的基础上，对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对于收回的可能性不确定的款项，参照账龄分析估计可能的风险损失额，以账面余额扣减估计的风险损失额确定评估值；坏账准备按零确定评估值。

### ④存货

由于纳入评估范围的存货系房地产开发商正在开发的房地产项目，为存货-开发产品，根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），房地产估价方法有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等。其中市场比较法、收益法、成本法、假设开发法是目前常用的四种估价方法。

本次评估选用的评估方法为：假设开发法。评估方法选择的理由如下：

假设开发法的本质与收益法相同，是以房地产的未来收益为向来求取房地产的价值，假设开发法一般适用于具有开发或再开发潜力的房地产，而本次委估存货为房地产开发商正在开发的房地产项目，对于在建的项目，已取得当地规划部门审定的修建性规划指标，所在区域房地产开发、交易市场较活跃，项目开发的成本、费用能合理预测，具备假设开发法的条件，故本次采用假设开发法进行评估；对于待建的项目，已取得企业提供的项目运营计划，所在区域房地产开发、交易市场较活跃，项目开发的成本、费用能合理预测，具备假设开发法的条件，故本次采用假设开发法进行评估。

市场法是指通过市场调查，选择与被评估资产相同或相似的资产作为比较对象，分析比较对象的交易价格或交易条件，进行对比调整，估算待评估资产价值的方法。因委估资产为房地产开发商正在开发的房地产项目，无法获取可比交易案例，故无法采用市场法评估。

成本法是指在现时条件下重新购置一项全新状态的资产所需的全部成本，减去待评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产评估值的一种评估方法。由于本次纳入评估范围委估资产属于房地产开发商正在开发的房地产项目，成本法不能正确地反应房地产的真实价值，故不适宜采用成本法评估。

评估人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地勘察后，根据估价对象的特点及自身实际情况，遵照《房地产估价规范》，因本次委估资产为房地产开发商正在开发的房地产项目，故采用假设开发法对存货-开发成本进行评估。

假设开发法计算公式如下：

评估价值=开发后房地产价值-后续开发成本-管理费用-销售费用-销售税金及附加-土地增值税-企业所得税

以上数据均采用动态数据，即以折现后的价值计算。

#### ⑤其他流动资产

评估人员调查核实了企业适用的增值税抵扣政策、计算基础、税率，以确认账面记录的合法性、真实性，经核实账面价值无误，无核实调整事项。以经核实无误的账面值作为评估值。

### (2) 非流动资产的评估

#### ①固定资产

##### 1) 重置全价

重置全价=购置价-可抵扣增值税

##### 2) 成新率的确定

主要采用年限成新率确定。

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限×100%

#### ②长期待摊费用

了解待摊费用支出和摊余情况，以及形成新资产和权利及尚存情况。根据评估目的实现后的资产占有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确

定评估值。

### ③递延所得税资产

递延所得税资产的核算内容为可抵扣亏损暂时性差异，在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。评估人员按照评估程序对这些时间性差异的计算进行了检查和核实，以评估核实后的金额重新计算的递延所得税确定评估值。

### (3) 流动负债的评估

负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。

各类负债在查阅核实的基础上，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。

## 八、评估程序实施过程和情况

### (一)评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，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，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

### (二)现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、访谈、核对、勘查、函证、复核等方式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，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

### (三)评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

### (四)评估报告内审和提交资产评估报告阶段

本公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

### (一) 一般假设

1. 交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：假设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。

3. 企业持续经营假设：假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规，在2032年前持续经营下去。

### (二) 特殊假设

4. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

5. 国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

6. 本次评估假设被评估单位未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式，经营范围、方式与目前方向保持一致；

7. 本次评估假设被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，并未考虑各项资产各自的最佳利用；

8. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；

9. 被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

10. 本次评估是基于企业基准日的存量资产为基础进行的，并未考虑企业在未来可能取得的新项目开发所产生的价值；

11. 本次评估是基于能如期实现工程的竣工验收，预期能顺利取得商品房预售许可证，并按销售计划实现产品销售。本次测算资产价值时，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；

12. 本次评估是基于项目所在地目前的房地产市场情况，对可预期的未售物业的预

计销售价格进行了适当合理判断，但未考虑未来项目所在地房地产市场发生较大变化时对评估结果产生的影响；

13. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

14. 本次评估假设企业于年度内均匀获得净现金流；

15. 本次评估假设公司股东具备足够的能力为项目的后续开发提供充足的资金保证。

当出现与上述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

本次评估分别采用资产基础法和收益法两种方法对东莞云投置业有限公司股东全部权益价值进行评估。东莞云投置业有限公司截止评估基准日 2019 年 9 月 30 日经审计后资产账面价值为 115,593.27 万元，负债为 108,019.44 万元，净资产为 7,573.83 万元。

### （一）资产基础法评估结果

总资产账面价值为 115,593.27 万元，评估值为 118,636.22 万元，评估增值 3,042.95 万元，增值率 2.63%；负债账面价值为 108,019.44 万元，评估值为 108,019.44 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 7,573.83 万元，评估值为 10,616.78 万元，评估增值 3,042.95 万元，增值率 40.18%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

### 资产评估结果汇总表（资产基础法）

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
流动资产	1	114,764.01	117,807.41	3,043.40	2.65
非流动资产	2	829.26	828.81	-0.45	-0.05
其中：长期股权投资	3	-			
投资性房地产	4	-			
固定资产	5	6.41	5.96	-0.45	-7.00
在建工程	6	-			
无形资产	7	-			
其中：土地使用权	8	-			

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
其他非流动资产	9	822.85	822.85	-	-
<b>资产总计</b>	<b>10</b>	<b>115,593.27</b>	<b>118,636.22</b>	<b>3,042.95</b>	<b>2.63</b>
流动负债	11	108,019.44	108,019.44	-	-
非流动负债	12	-			
<b>负债总计</b>	<b>13</b>	<b>108,019.44</b>	<b>108,019.44</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>14</b>	<b>7,573.83</b>	<b>10,616.78</b>	<b>3,042.95</b>	<b>40.18</b>

资产基础法评估结论详细情况见资产基础法评估明细表。

采用资产基础法确定的评估值主要增减值原因为：

1、流动资产评估值 117,807.41 万元，评估增值 3,043.40 元，增值率 2.65%。评估增值原因主要如下：

存货账面价值反映的为项目发生的历史开发成本，评估基准日该区域房地产市场售价有一定幅度上涨，采用动态假设开发法对存货开发成本进行评估后形成增值。

2、固定资产评估值 5.96 万元，评估减值 0.45 万元，减值率 7.00%。评估减值原因为电子设备评估基准日购置价格较原购置时略有下降，故评估形成减值。

### （二）收益法评估结果

在本报告所列假设和限定条件下，采用收益法评估的股东全部权益价值为 10,620.00 万元。

### （三）评估结论

资产基础法评估价值为 10,616.78 万元，收益法评估价值为 10,620.00 万元，两者的差异为 3.22 万元，差异较小。产生差异的主要原因为：

经分析，我们认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取基本合理。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的。收益法是对企业未来的项目开发、销售进行合理预测，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论，由于目前国家对房地产市场正在进行一系列的宏观调控，未来房地产政策具有一定的不可预计性，由此也会导致房地产企业未来项目开发进度、物业销售进度具有一定的不确定性。本次被评估单位为项目公司，其核心资产就是存货-开发成本，本次资产基础法对存货采用动态假开法进行评估，与整体收益法预测思路基本一致，且未来收入预测口径一致，相应整体评估结果已充分体现被评估单位在评估基准日所拥有的资产及负债价值。本次采用资产基础法和收益法两种方法评估的东莞云投

置业有限公司股东全部权益价值的差异较小，结合东莞云投置业有限公司的实际情况及本次评估目的，我们认为资产基础法评估结果更能客观地反映本次评估目的下股东全部权益价值。故最终选取资产基础法的评估结果 10,616.78 万元为东莞云投置业有限公司股东全部权益的评估值。

则评估基准日东莞云投置业有限公司股东全部权益价值为 10,616.78 万元。

（四）云南城投置业股份有限公司拟转让的东莞云投置业有限公司 90%股权价值  
= 评估后股东全部权益价值 × 拟转让股权比例

= 10,616.78 × 90%

= 9,555.10（万元）

本评估结论根据以上评估工作得出。

本资产评估报告评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

## 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，提请报告使用人予以关注：

### （一）抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

#### 1、截止于本评估报告日股权质押事项

云南城投置业股份有限公司将其持有的东莞云投置业有限公司的 100%股权质押给中航信托股份有限公司，质权人为中航信托股份有限公司，出质人为云南城投置业股份有限公司，上述股权对应的出资额为人民币 1 亿元，债务人履行债务的期限为 12 个月，自 2019 年 1 月 16 日至 2020 年 1 月 15 日。截至评估基准日 2019 年 9 月 30 日尚未解除质押。

#### 2、截止于本评估报告日资产抵押事项

东莞云投置业有限公司不动产权证书为粤（2019）东莞不动产权第 0015725 号国有建设用地使用权已办理抵押登记，抵押权人为中航信托股份有限公司，抵押人为东莞云投置业有限公司，主债权本金数额为人民币 6.7 亿元，抵押期限自 2019 年 1 月 31 日至 2021 年 1 月 31 日，截至评估基准日 2019 年 9 月 30 日上述抵押权尚未解除。

### （二）审计报告其他需要说明事项

#### 1、关联方资金拆借

东莞云投置业有限公司向控股股东云南城投置业股份有限公司累计借款 90,353.45 万元，借款来源系云南城投置业股份有限公司向金融机构借款和对外发行债

券所取得的资金，双方约定按照云南城投置业股份有限公司与金融机构签订的融资借款合同中约定的利率或按照云南城投置业股份有限公司对外发行债券所取得的资金的利率计算利息。每季度分摊至东莞云投置业有限公司的利息及融资费用由云南城投置业股份有限公司按分摊比例进行计算，至2019年9月30日，东莞云投置业有限公司尚未归还本金90,353.45万元，利息3,269.57万元。

## 2、关联方担保

东莞云投置业有限公司以华阳花园项目城镇住宅用地85,766.4平方米，为控股股东云南城投置业股份有限公司向中航信托股份有限公司借款67,000.00万元提供担保，担保期限至2021年1月31日。截至2019年9月30日，云南城投置业股份有限公司向中航信托股份有限公司的该项借款余额67,000.00万元。

### （三）委托人未提供的其他关键资料情况

未发现委托人未提供的其他关键资料。

### （四）未决事项、法律纠纷等不确定因素

未发现东莞云投置业有限公司存有未决事项、法律纠纷等不确定因素。

### （五）重要的利用专家工作及相关报告情况

不存在重要的利用专家工作及相关报告情况。

### （六）其他需要说明的事项

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 本评估报告的评估结论未考虑委估资产抵押、担保等事项对估值的影响；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3. 本次评估假设开发项目未来能够按期顺利取得商品房预售许可证，项目能够顺利按期建设、销售。

4. 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。

5. 本次评估中，我们参考了被评估单位历史及评估基准日的财务报表，以及我们

在Wind资讯中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

6. 本次评估中所涉及的被评估单位的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制定的盈利预测基础上的。

7. 假设企业提供的项目全周期开发计划、项目全周期销售计划及营销费用、项目全成本测算的数据是合理的。预测的可销售面积系根据企业提供的房屋预测数据确定，未考虑与项目建成后实测面积可能存在差异而对评估结果的影响。

8. 对房产预测的销售单价系依据现行房地产市场的相似房产售价并结合项目开发状况进行估算，未考虑今后房地产价格的异常变动情况及非正常目的下的销售情况。

9. 预测评估基准日后项目尚需支付的建安成本等后续支出，系根据当地相关定额标准、企业提供的相关工程合同、拟实施的工程施工估算资料等为依据进行分析确定，未考虑与最终实施的工程内容及审定结算资料可能存在差异而对评估结果的影响。

10. 项目开发建设与销售计划主要依据企业预计的项目开发情况以及项目的销售安排，若建设与销售方案发生变化，对评估结果可能存在重大影响。

11. 项目相关税费根据目前相关税收法律法规的规定进行测算，未考虑企业实际缴纳金额与税法要求存在差异而对评估结果的影响。

12. 依据云南城投置业股份有限公司与东莞市国土资源局于2018年9月30日签订的“东国土出让(市场)合[2018]第078号”《国有建设用地使用权出让合同》，其补充条款约定“竞得人须自持100%规划商业建筑面积，自持年限为10年（自取得房屋权属登记之日起），由住建及房管单位进行监管”。

13. 本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托人和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

14. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估

价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

15.本评估结论未考虑流动性的影响。

16.在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

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

本资产评估报告有如下使用限制：

(一) 使用范围：本资产评估报告仅用于本资产评估报告载明的评估目的和用途；

(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师不承担责任；

(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除外；

(六) 本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章，并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用；

(七) 本资产评估报告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

资产评估报告提出日期为 2019 年 12 月 20 日。

(以下无正文)

(本页无正文)

资产评估师：李丹琳



资产评估师：张银军



北京中同华资产评估有限公司

2019年12月20日

