



北京亚超资产评估有限公司  
Beijing YaChao Assets Appraisal Co., Ltd.

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其持有的  
昆明欣江合达城市建设有限公司 60%股权  
评估项目  
资产评估报告

北京亚超评报字（2019）第 A218 号

二零一九年十二月二十日

公司地址：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 20 层 2202  
电话：（010）51716863

邮编：100036

# 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020052201900402

资产评估报告名称： 云南城投置业股份有限公司拟转让其持有的 昆明欣江合达城市建设有限公司60%股权评估项目

资产评估报告文号： 北京亚超评报字（2019）第A218号

资产评估机构名称： 北京亚超资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 陆泉华(资产评估师)、陈诗杰(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

云南城投置业股份有限公司拟转让其持有的  
昆明欣江合达城市建设有限公司 60% 股权评估项目  
资产评估报告

目 录

---

|   |    |
|---|----|
| 资产评估报告声明.....                               | 1  |
| 资产评估报告摘要.....                               | 3  |
| 资产评估报告.....                                 | 8  |
| 一、    绪言.....                               | 8  |
| 二、    委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况..... | 9  |
| 三、    评估目的.....                             | 13 |
| 四、    评估对象和评估范围.....                        | 13 |
| 五、    价值类型.....                             | 19 |
| 六、    评估基准日.....                            | 20 |
| 七、    评估依据.....                             | 20 |
| 八、    评估方法.....                             | 25 |
| 九、    评估程序实施过程和情况.....                      | 33 |
| 十、    评估假设.....                             | 35 |
| 十一、   评估结论.....                             | 38 |
| 十二、   特别事项说明.....                           | 41 |
| 十三、   资产评估报告使用限制说明.....                     | 43 |
| 十四、   资产评估报告日.....                          | 45 |
| 附    件.....                                 | 47 |
| 一、    与评估目的相对应的经济行为文件；                      |    |
| 二、    被评估单位专项审计报告；                          |    |
| 三、    委托人和被评估单位法人营业执照；                      |    |
| 四、    评估对象涉及的主要权属证明资料；                      |    |
| 五、    委托人和被评估单位的承诺函；                        |    |
| 六、    签名资产评估师的承诺函；                          |    |
| 七、    资产评估机构备案文件或者资格证明文件；                   |    |
| 八、    资产评估机构法人营业执照副本；                       |    |
| 九、    负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；                  |    |
| 十、    资产评估委托合同；                             |    |
| 十一、   资产评估明细表；                              |    |
| 十二、   资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明。                 |    |

# 云南城投置业股份有限公司拟转让其持有的 昆明欣江合达城市建设有限公司 60% 股权评估项目

## 资产评估报告声明

本资产评估报告是本公司接受云南城投置业股份有限公司的委托，资产评估师根据中国资产评估准则的要求，在履行必要评估程序后，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值发表的，由本公司出具的书面专业意见。对本资产评估报告声明如下：

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、行政法规规定和本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、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本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、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。

六、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、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。

八、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。

九、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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。

# 云南城投置业股份有限公司拟转让其持有的 昆明欣江合达城市建设有限公司 60% 股权评估项目

## 资产评估报告摘要

北京亚超资产评估有限公司（简称“亚超评估公司”）接受云南城投置业股份有限公司（简称“城投置业”）的委托，根据有关法律、法规和中国资产评估准则的要求，本着独立、客观和公正的原则，执行必要的评估程序，对云南城投置业股份有限公司拟转让持有的昆明欣江合达城市建设有限公司（简称“欣江合达”）60% 股权事宜涉及的昆明欣江合达城市建设有限公司股东全部权益在 2019 年 07 月 31 日的市场价值进行了评估。

### 一、评估目的：

因云南城投置业股份有限公司拟转让持有的昆明欣江合达城市建设有限公司 60% 股权事宜，委托北京亚超资产评估有限公司对该经济行为涉及昆明欣江合达城市建设有限公司股东全部权益价值进行评估；本次评估目的是为云南城投置业股份有限公司拟转让持有的昆明欣江合达城市建设有限公司 60% 股权事宜提供价值参考依据。

该行为是依据 2019 年 10 月 21 日《云南城投置业股份有限公司总经理办公会会议纪要》（2019 年第 12 期（总第 154 期））实施的。

### 二、评估对象和评估范围

评估对象是昆明欣江合达城市建设有限公司股东全部权益价值，评估范围是昆明欣江合达城市建设有限公司申报经审计的全部资产

和负债。

截至评估基准日 2019 年 7 月 31 日，昆明欣江合达城市建设有限公司会计报表经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为“大华审字[2019]0010439 号”无保留意见审计报告，审定的资产负债情况为：总资产账面价值 80,866.94 万元，总负债账面价值 69,070.06 万元，净资产（所有者权益）账面价值 11,796.88 万元。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2019 年 07 月 31 日。

五、评估方法：资产基础法、收益法。

六、评估结论：

经综合分析最终选取收益法评估结果作为最终评估结论。

昆明欣江合达城市建设有限公司股东全部权益评估价值为 **81,874.18 万元**（大写：捌亿壹仟捌佰柒拾肆万壹仟捌佰元正），评估增值额 70,077.30 万元，增值率 594.03%。

### 七、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任；

本次评估中，引用大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的编号为“大华审字[2019]0010439 号”无保留意见的审计报告审定财务数据作为评估对象的账面价值，并承担引用不当的相关责任。

（二）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；

根据被评估单位提供的资料，经清查核实，未发现权属等主要资

料不完整或者存在瑕疵的情形。

(三) 法律、经济纠纷等未决事项；

根据被评估单位提供的资料，经清查核实，未发现法律、经济纠纷等未决事项。

(四) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

根据被评估单位提供的资料，经清查核实，被评估单位存在对外抵押担保情形，详情如下：

1.根据 2019 年 5 月云南城投置业股份有限公司与西部信托有限公司、云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司签订的编号为

“2019-135-0001”《西部信托·融城昆明湖湖珀项目债权投资 1 号集合资金信托计划之应收债权转让合同》，云南城投置业股份有限公司将其对云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司合法享有的 30,000 万元标的债权转让至西部信托有限公司，为确保西部信托有限公司享有的主债权的实现，昆明欣江合达城市建设有限公司以其合法持有的国有土地使用权为此次债权转让提供抵押担保，并与西部信托有限公司签订了编号为“2019-135-0003”《西部信托·融城昆明湖湖珀项目债权投资 1 号集合资金信托计划之抵押合同》。

2.根据 2019 年 5 月云南城投置业股份有限公司与西部信托有限公司、云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司签订的编号为

“2019-135-0001”《西部信托·融城昆明湖湖珀项目债权投资 2 号集合资金信托计划之应收债权转让合同》，云南城投置业股份有限公司将其对云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司合法享有的 20,000 万



元标的债权转让至西部信托有限公司，为确保西部信托有限公司享有的主债权的实现，昆明欣江合达城市建设有限公司以其合法持有的国有土地使用权为此次债权转让提供抵押担保，并与西部信托有限公司签订了编号为“2019-135-0003”《西部信托·融城昆明湖湖珀项目债权投资 2 号集合资金信托计划之抵押合同》。

上述抵押合同涉及的国有土地使用权详情如下：

| 序号 | 地块编号    | 产权证号                    | 权利人            | 权利性质 | 用途                          | 面积(m <sup>2</sup> ) | 使用期限  |
|----|---------|-------------------------|----------------|------|-----------------------------|---------------------|---|
| 1  | C-02-01 | 云(2019)晋宁区不动产权第0001951号 | 昆明欣江合达城市建设有限公司 | 出让   | 城镇住宅用地、批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地 | 86,224.29           | 城镇住宅用地 2019 年 1 月 31 日起 2089 年 1 月 31 日止；批发零售用地 2019 年 1 月 31 日起 2059 年 1 月 31 日止；住宿餐饮用地 2019 年 1 月 31 日起 2059 年 1 月 31 日止；商务金融用地 2019 年 1 月 31 日起 2059 年 1 月 31 日止 |
| 2  | C-06-01 | 云(2019)晋宁区不动产权第0001952号 | 昆明欣江合达城市建设有限公司 | 出让   | 城镇住宅用地                      | 38,017.97           | 2019 年 1 月 31 日起 2089 年 1 月 31 日止   |
| 3  | C-06-11 | 云(2019)晋宁区不动产权第0001953号 | 昆明欣江合达城市建设有限公司 | 出让   | 城镇住宅用地                      | 22,461.07           | 2019 年 1 月 31 日起 2089 年 1 月 31 日止   |
| 合计 |         |                         |                |      |                             | <b>146,703.33</b>   |   |

(五) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项；

根据被评估单位提供的资料，经清查核实，云南城投置业股份有限公司于 2019 年 11 月将持有的昆明欣江合达城市建设有限公司股权质押给广州金地房地产开发有限公司，并办理了股权出质登记，登记详情如下：

| 质权登记编号             | 出质日期       | 出质股权所在公司       | 出质股权数额(万元) | 出质人          | 质权人           |
|--------------------|------------|----------------|------------|--------------|---------------|
| 530122201911110002 | 2019/11/11 | 昆明欣江合达城市建设有限公司 | 8,400.00   | 云南城投置业股份有限公司 | 广州金地房地产开发有限公司 |

(六) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形；

根据被评估单位提供的资料，经清查核实，本次资产评估对应的经济行为中，不存在可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

(七) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况；

根据被评估单位提供的资料，经清查核实，本次资产评估不存在评估程序受限的有关情况。

(八) 未提供的其他关键资料情况；

根据被评估单位的申报，本次资产评估不存在未提供关键资料的情况。

提请评估报告使用者关注欣江合达上述事项可能对评估结论、经济行为产生影响。

八、 评估结论有效期：

评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告，即自 2019 年 07 月 31 日至 2020 年 07 月 30 日。

**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其持有的 昆明欣江合达城市建设有限公司 60% 股权评估项目

## 资产评估报告

北京亚超评报字（2019）第 A218 号

### 一、绪言

云南城投置业股份有限公司：

北京亚超资产评估有限公司（简称“亚超评估公司”）接受云南城投置业股份有限公司（简称“城投置业”）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、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持有的昆明欣江合达城市建设有限公司 60% 股权事宜涉及的昆明欣江合达城市建设有限公司股东全部权益在 2019 年 07 月 31 日的市场价值进行了评估。委托人及被评估单位对所提供的评估资料及法律权属资料的真实性、合法性、完整性承担责任，并保证被评估资产的安全、完整性。我们的责任是对评估对象在评估基准日 2019 年 07 月 31 日的市场价值进行评定估算，并发表专业意见。

评估人员对评估范围内的全部资产进行了必要的勘察核实，对被评估单位提供的评估资料进行了必要的验证审核，对法律权属关系进行了必要的关注，实施了必要的资产评估程序。现将资产评估情况及评估结论报告如下：

## 二、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概况

本次资产评估的委托人为云南城投置业股份有限公司，被评估单位为昆明欣江合达城市建设有限公司。

### (一) 委托人概况

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：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；

成立日期：1997 年 04 月 21 日；

营业期限：1999 年 09 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) 被评估单位概况

#### 1. 营业执照登记情况

企业名称：昆明欣江合达城市建设有限公司；

统一社会信用代码：91530122MA6NEYJN7B；

类型：有限责任公司；

住所：云南省昆明市晋宁区晋城镇三合村办公楼第四层；

法定代表人：曹雷；

注册资本：壹亿贰仟万元整；

成立日期：2018 年 10 月 09 日；

营业期限：2018 年 10 月 09 日至 2028 年 10 月 08 日；

经营范围：房地产开发及经营；房地产的配套基础设施建设施工。

(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

昆明欣江合达城市建设有限公司成立于 2018 年 10 月，由云南城投置业股份有限公司和昆明七彩云南古滇王国投资发展有限公司共同出资成立，其中云南城投置业股份有限公司出资 8400 万元，持股比例为 70%；昆明七彩云南古滇王国投资发展有限公司出资 3600 万元，持股比例为 30%。

截止评估基准日 2019 年 7 月 31 日，昆明欣江合达城市建设有限公司股权结构如下：

| 序号 | 股东名称               | 认缴出资额<br>(万元)    | 实缴出资额<br>(万元)    | 出资形式 | 出资比例           |
|----|--------------------|------------------|------------------|------|----------------|
| 1  | 云南城投置业股份有限公司       | 8,400.00         | 8,400.00         | 货币   | 70%            |
| 2  | 昆明七彩云南古滇王国投资发展有限公司 | 3,600.00         | 3,600.00         | 货币   | 30%            |
| 合计 |                    | <b>12,000.00</b> | <b>12,000.00</b> |      | <b>100.00%</b> |

## 3. 主要资质情况

|        |                         |
|--------|-------------------------|
| 资质证书名称 | 中华人民共和国房地产开发企业资质证书      |
| 资质证书编号 | 云建房证开字(2019)340号        |
| 资质等级   | 暂定                      |
| 有效期限   | 2019年02月25日至2020年02月22日 |
| 发证机关   | 昆明市住房和城乡建设局             |

#### 4. 近年资产负债和经营业绩

##### (1) 资产负债情况如下表：

金额单位：人民币万元

| 项目            | 2018 年度          | 2019 年 7 月 31 日  |
|---------------|------------------|------------------|
| 流动资产          | 16,861.97        | 80,800.41        |
| 非流动资产         | 28.55            | 66.53            |
| <b>资产总计</b>   | <b>16,890.53</b> | <b>80,866.94</b> |
| 流动负债          | 4,976.31         | 69,070.06        |
| 非流动负债         | -                | -                |
| <b>负债合计</b>   | <b>4,976.31</b>  | <b>69,070.06</b> |
| <b>股东权益合计</b> | <b>11,914.22</b> | <b>11,796.88</b> |

注：上述数据由昆明欣江合达城市建设有限公司提供，2018年、2019年1-7月财务数据已经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了编号为“大华审字[2019]0010439号”无保留意见审计报告。

##### (2) 经营业绩情况如下表：

截至评估基准日，昆明欣江合达城市建设有限公司还处于建设期，尚未开展任何经营业务。

#### 5. 公司项目简介

“古滇未来城绿色康养健康城项目”地处昆明主城区以南，滇池东南岸线，介于昆明城区与晋城镇之间，周边已聚集形成的居住旅游配套，交通资源（轻轨+地铁）即将完善。

为响应云南省城市发展的“大健康”战略，助力云南城投集团大健康产业布局，项目市场定位为“云南城投绿色康养生活示范区”，康养概念将贯彻项目开发始终。规划业态涵盖公寓、商墅、住宅、酒店、商业，可满足不同人群居住、度假、旅度、休闲娱乐全方位需求。

整个项目以全生命周期为线索，将项目打造成健康养老、旅游度假、文化教育、商业商务的复合体，形成全季节、全家庭、多功能型的满足居家、养生、养老、旅游、度假、兼顾亲子与赡养之所。

项目总占地1331.28亩，项目可售物业约185.5万m<sup>2</sup>，自持物业约15.3万m<sup>2</sup>。2019年首开C-01-21、C-02-04两个地块，土地面积合计179.2亩，规划净用地面积为163.45亩，总建筑面积为30.25万m<sup>2</sup>。其余地块将根据开发计划逐一建设。

## 6. 会计制度

会计核算以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告。按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定编制。

## 7. 主要税种和税率

| 序号 | 主要税种    | 税率                   | 计税依据           |
|----|---------|----------------------|----------------|
| 1  | 企业所得税   | 25%                  | 应纳税所得额         |
| 2  | 增值税     | 9%                   | 按销售商品或提供劳务的增值额 |
| 3  | 城市维护建设税 | 7%                   | 应纳流转税额         |
| 4  | 教育费附加   | 3%                   | 应纳流转税额         |
| 5  | 地方教育费附加 | 2%                   | 应纳流转税额         |
| 6  | 房产税     | 12%、1.2%             | 房屋账面原值         |
| 7  | 土地使用税   | 3.5 元/m <sup>2</sup> | 土地使用面积         |

注：根据财政部、税务总局《关于调整增值税税率的通知》（财税【2018】32号）的规定，本公司自2018年5月1日起发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用17%和11%税率的，税率分别调整为16%、10%；

根据财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号《关于深化增值税改革有关政策的公告》，增值税一般纳税人(以下称纳税人)发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用16%税率的，税率调整为13%；原适用10%税率的，税率调整为9%；现公司增值税税率已调整为9%。

## 8. 税收优惠政策

截至评估基准日，昆明欣江合达城市建设有限公司不享有任何税收优惠政策。

### (三) 委托人与被评估单位的关系

本次资产评估委托人为云南城投置业股份有限公司，被评估单位为昆明欣江合达城市建设有限公司；云南城投置业股份有限公司拟转让持有昆明欣江合达城市建设有限公司 60% 股权。

#### （四）委托人以外的其他评估报告使用者

本资产评估报告仅供委托人及被评估单位为实现评估目的使用，除委托人及被评估单位外，其他评估报告使用者为：委托人及被评估单位上级主管部门、国有资产管理部门以及法律、法规规定的与评估目的相关的其他报告使用者。

评估人员和评估机构对委托人和其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

### 三、评估目的

因云南城投置业股份有限公司拟转让持有的昆明欣江合达城市建设有限公司 60% 股权事宜，委托北京亚超资产评估有限公司对该经济行为涉及昆明欣江合达城市建设有限公司股东全部权益价值进行评估；本次评估目的是为云南城投置业股份有限公司拟转让持有的昆明欣江合达城市建设有限公司 60% 股权事宜提供价值参考依据。

该行为是依据 2019 年 10 月 21 日《云南城投置业股份有限公司总经理办公会会议纪要》（2019 年第 12 期（总第 154 期））实施的。

### 四、评估对象和评估范围

#### （一）评估对象及评估范围

##### 1. 评估对象

评估对象是昆明欣江合达城市建设有限公司股东全部权益价值。



## 2. 评估范围

评估范围是昆明欣江合达城市建设有限公司申报经审计的全部资产和负债。

截至评估基准日 2019 年 7 月 31 日，昆明欣江合达城市建设有限公司会计报表经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为“大华审字[2019]0010439 号”无保留意见审计报告，审定的资产负债情况具体如下：

金额单位：人民币元

| 资产            | 账面价值                  | 负债及所有者权益       | 账面价值                  |
|---------------|-----------------------|----------------|-----------------------|
| 流动资产：         |                       | 流动负债：          |                       |
| 货币资金          | 8,122,547.23          | 短期借款           | -                     |
| 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          | -                     | 应付账款           | 102,795,510.00        |
| 预付款项          | 163,749,901.44        | 预收款项           | -                     |
| 应收利息          | -                     | 应付职工薪酬         | 19,924.26             |
| 应收股利          | -                     | 应交税费           | 541,485.76            |
| 其他应收款         | -                     | 应付利息           | -                     |
| 存货            | 636,087,681.85        | 应付股利           | -                     |
| 一年内到期的非流动资产   | -                     | 其他应付款          | 587,343,686.45        |
| 其他流动资产        | 43,975.11             | 一年内到期的非流动负债    | -                     |
|               |                       | 其他流动负债         | -                     |
| <b>流动资产合计</b> | <b>808,004,105.63</b> | <b>流动负债合计</b>  | <b>690,700,606.47</b> |
| 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        | -                     | 专项应付款          | -                     |
| 投资性房地产        | -                     | 预计负债           | -                     |
| 固定资产          | -                     | 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        | -                     | <b>非流动负债合计</b> | -                     |
| 生产性生物资产       | -                     | <b>负债合计</b>    | <b>690,700,606.47</b> |
| 油气资产          | -                     | 所有者权益：         |                       |

| 资产             | 账面价值                  | 负债及所有者权益          | 账面价值                  |
|----------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|
| 无形资产           | -                     | 实收资本              | 120,000,000.00        |
| 开发支出           | -                     | 资本公积              | -                     |
| 商誉             | -                     | 减:库存股             |                       |
| 长期待摊费用         | -                     | 盈余公积              |                       |
| 递延所得税资产        | 665,289.00            |                   |                       |
| 其他非流动资产        | -                     | 未分配利润             | -2,031,211.84         |
| <b>非流动资产合计</b> | <b>665,289.00</b>     | <b>所有者权益合计</b>    | <b>117,968,788.16</b> |
| <b>资产总计</b>    | <b>808,669,394.63</b> | <b>负债及所有者权益合计</b> | <b>808,669,394.63</b> |

本次评估范围与委托评估时确立的资产范围一致。

## (二) 主要资产基本情况

昆明欣江合达城市建设有限公司主要资产为存货-开发成本。

存货-开发成本账面价值为 636,087,681.85 元，占流动资产的 78.72%，占总资产的 78.66%，存货-开发成本核算的是在开发古滇绿色康养健康城 C-01-21 地块、C-02-04 地块和待开发 18 宗土地截至评估基准日已发生的开发成本、已发生的购买安置房成本。

### 1. 项目情况

“古滇未来城绿色康养健康城项目”地处昆明主城区以南，滇池东南岸线，介于昆明城区与晋城镇之间，周边已聚集形成的居住旅游配套，交通资源（轻轨+地铁）即将完善。

为响应云南省城市发展的“大健康”战略，助力云南城投集团大健康产业布局，项目市场定位为“云南城投绿色康养生活示范区”，康养概念将贯彻项目开发始终。规划业态涵盖公寓、商墅、住宅、酒店、商业，可满足不同人群居住、度假、旅度、休闲娱乐全方位需求。

整个项目以全生命周期为线索，将项目打造成健康养老、旅游度假、文化教育、商业商务的复合体，形成全季节、全家庭、多功能型的满足居家、养生、养老、旅游、度假、兼顾亲子与赡养之所。

项目总占地 1331.28 亩，项目可售物业约 185.5 万 m<sup>2</sup>，自持物业约 15.3 万 m<sup>2</sup>。2019 年首开 C-01-21、C-02-04 两个地块，土地面积合计 179.2 亩，规划净用地面积为 163.45 亩，总建筑面积为 30.25 万 m<sup>2</sup>。其余地块将根据开发计划逐一建设。

## 2. 项目进度

截至评估基准日，首开 C-01-21 地块纬五路围挡面板已进行安装，经三路剩余围挡面板已进行安装；总取土车数为 2461 车，方量约为 6.13 万方；总砖渣为 271 车，方量约为 8130 方。

首开 C-02-04 地块 28 栋、29 栋已完成土方回填，排水管预埋，27 栋完成地笼墙；累计完成 1 栋、2 栋、18 栋、22 栋、23 栋、24 栋长螺旋 1085 颗，累计完成地下室预制管桩 687 颗；1 栋地下室土方开挖完成。

## 3. 账面构成

开发成本根据项目进行划分，各项目账面价值情况如下：

| 项目名称              | 账面价值（万元）         |
|-------------------|------------------|
| 古滇绿色康养健康城 C-01-21 | 1,481.94         |
| 古滇绿色康养健康城 C-02-04 | 5,136.78         |
| 待开发土地             | 36,990.05        |
| 已发生的购买安置房成本       | 20,000.00        |
| <b>合计</b>         | <b>63,608.77</b> |

## 4. 权属情况

### (1) 不动产权证

| 序号 | 地块编号    | 产权证号                    | 用地性质                                    | 用地面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 容积率    | 使用期限  |
|----|---------|-------------------------|---|---------------------------|--------|---|
| 1  | C-01-21 | 云(2019)晋宁区不动产权第0001948号 | 城镇住宅用地                                  | 29,259.55                 | 1-3.2  | 2019年1月31日期<br>2089年1月31日止  |
| 2  | C-02-04 | 云(2019)晋宁区不动产权第0001949号 | 城镇住宅用地                                  | 44,061.93                 | 1-1.50 | 2019年1月31日起<br>2089年1月31日止  |
| 3  |         | 云(2019)晋宁区不动产权第0001950号 | 城镇住宅用地                                  | 46,144.32                 | 1-1.50 | 2019年1月31日起<br>2089年1月31日止  |
| 4  | C-01-20 | 云(2019)晋宁区不动产权第0001915号 | 商务金融用地                                  | 41,063.21                 | 2.0    | 2019年1月31日期<br>2059年1月31日止  |
| 5  | C-02-01 | 云(2019)晋宁区不动产权第0001951号 | 城镇住宅用地、批<br>发零售用地、住宿<br>餐饮用地、商务金<br>融用地 | 86,224.29                 | 1-2.4  | 城镇住宅用地2019<br>年1月31日起2089<br>年1月31日止;批<br>发零售用地2019年<br>1月31日起2059<br>年1月31日止;住<br>宿餐饮用地2019年<br>1月31日起2059<br>年1月31日止;商<br>务金融用地2019年<br>1月31日起2059<br>年1月31日止 |
| 6  | C-02-02 | 云(2019)晋宁区不动产权第0001916号 | 城镇住宅用地                                  | 54,068.17                 | 1-1.5  | 2019年1月31日起<br>2089年1月31日止  |
| 7  |         | 云(2019)晋宁区不动产权第0003682号 | 城镇住宅用地                                  | 39,532.79                 | 1-1.5  | 2019年1月31日起<br>2089年1月31日止  |
| 8  | C-02-03 | 云(2019)晋宁区不动产权第0003683号 | 城镇住宅用地,批<br>发零售用地,住宿<br>餐饮用地,商务金<br>融用地 | 86,696.43                 | 1-2.4  | 城镇住宅用地2019<br>年1月31日起2089<br>年1月31日止;批<br>发零售用地2019年<br>1月31日起2059<br>年1月31日止;住<br>宿餐饮用地2019年<br>1月31日起2059<br>年1月31日止;商<br>务金融用地2019年<br>1月31日起2059<br>年1月31日止 |
| 9  | C-06-01 | 云(2019)晋宁区不动产权第0001952号 | 城镇住宅用地                                  | 38,017.97                 | 1-3.2  | 2019年1月31日起<br>2089年1月31日止  |
| 10 | C-06-03 | 云(2019)晋宁区不动产权第0003684号 | 城镇住宅用地                                  | 34,563.63                 | 1-3.2  | 2019年1月31日起<br>2089年1月31日止  |
| 11 | C-06-04 | 云(2019)晋宁区不动产权第0003686号 | 城镇住宅用地                                  | 53,670.77                 | 1-3.2  | 2019年1月31日起<br>2089年1月31日止  |
| 12 | C-05-02 | 云(2019)晋宁区不动产权第0003681号 | 城镇住宅用地                                  | 50,325.47                 | 1-1.2  | 2019年1月31日起<br>2089年1月31日止  |
| 13 | C-06-11 | 云(2019)晋宁区不动产权第0001953号 | 城镇住宅用地                                  | 22,461.07                 | 1-3.2  | 2019年1月31日起<br>2089年1月31日止  |
| 14 | C-06-05 | 云(2019)晋宁区不动产权第0003685号 | 城镇住宅用地                                  | 13,298.69                 | 1-3.2  | 2019年1月31日起<br>2089年1月31日止  |
| 15 | C-06-02 | 云(2019)晋宁区不动产权第0001917号 | 批发零售用地、住<br>宿餐饮用地、商务<br>金融用地            | 42,853.93                 | ≤3.2   | 商务金融用地2019<br>年1月31日起2059<br>年1月31日止;批<br>发零售用地2019年<br>1月31日起2059<br>年1月31日止;住<br>宿餐饮用地2019年<br>1月31日起2059   |

| 序号 | 地块编号    | 产权证号                        | 用地性质   | 用地面积 (m <sup>2</sup> ) | 容积率   | 使用期限                                 |
|----|---------|-----------------------------|--------|------------------------|-------|--------------------------------------|
|    |         |                             |        |                        |       | 年 1 月 31 日止                          |
| 16 | C-01-01 | 云 (2019) 晋宁区不动产权第 0003678 号 | 城镇住宅用地 | 30,522.82              | 1-3.2 | 2019 年 1 月 31 日期<br>2089 年 1 月 31 日止 |
| 17 | C-01-02 | 云 (2019) 晋宁区不动产权第 0003679 号 | 城镇住宅用地 | 30,233.21              | 1-3.2 | 2019 年 1 月 31 日期<br>2089 年 1 月 31 日止 |
| 18 | C-01-03 | 云 (2019) 晋宁区不动产权第 0001914 号 | 城镇住宅用地 | 12,168.47              | 1-3.2 | 2019 年 1 月 31 日期<br>2089 年 1 月 31 日止 |
| 19 | C-01-13 | 云 (2019) 晋宁区不动产权第 0003680 号 | 城镇住宅用地 | 36,774.23              | 1-3.2 | 2019 年 1 月 31 日期<br>2089 年 1 月 31 日止 |
| 20 | C-05-06 | 暂未办理                        | 医疗卫生用地 | 60,758.47              | 1.2   |                                      |
| 21 | C-06-10 | 暂未办理                        | 教育用地   | 34,821.75              | 0.8   |                                      |
| 合计 |         |                             |        | <b>887,521.17</b>      |       |                                      |

## (2) 建设用地规划许可证

| 地块编号    | 证号              | 用地性质        | 用地面积 (m <sup>2</sup> ) | 发证日期      |
|---------|-----------------|-------------|------------------------|-----------|
| C-02-04 | 晋宁区 201900004 号 | 二类居住用地 (R2) | 44,061.93              | 2019/3/22 |
|         |                 |             | 46,144.32              |           |
| C-01-21 | 晋宁区 201900005 号 |             | 29,259.55              |           |
| C-01-20 | 晋宁区 201900012 号 | 商务用地 (B2)   | 41,063.21              | 2019/6/27 |
| 合计      |                 |             | <b>160,529.01</b>      |           |

## (3) 建设工程规划许可证

| 建设项目名称              | 证号                 | 建筑规模 (m <sup>2</sup> ) | 发证日期     | 备注  |
|---------------------|--------------------|------------------------|----------|---|
| 古滇绿色康养健康城 (一期) 建设项目 | 建字第晋宁区 201900030 号 | 182,866.70             | 2019/6/4 | 地上: 123,470.44 m <sup>2</sup> ;<br>地下: 59,396.26 m <sup>2</sup> |
| 古滇绿色康养健康城 (二期) 建设项目 | 建字第晋宁区 201900031 号 | 119,590.49             | 2019/6/5 | 地上: 86,528.84 m <sup>2</sup> ;<br>地下: 33,061.65 m <sup>2</sup>  |
| 合计                  |                    | <b>302,457.19</b>      |          |   |

## (4) 建筑工程施工许可证

| 建设项目名称              | 证号                      | 建设规模 (m <sup>2</sup> ) | 合同价款 (万元)   | 合同工期      |          | 发证日期     |
|---------------------|-------------------------|------------------------|-------------|-----------|----------|----------|
| 古滇绿色康养健康城 (一期) 建设项目 | 5301221908090101-SX-001 | 182,866.70             | 61,654.4453 | 2019/7/24 | 2021/2/8 | 2019/8/9 |

## (5) 商品房预售许可证

截至评估基准日, 被评估单位已取得古滇绿色康养健康城 (一期) 建设项目 (即首开 C-02-04 地块) 27 栋、28 栋、29 栋商品房预售许可证, 详情如下表:

| 预售项目名称            | 证号                 | 总建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 批准预售栋号     | 预售房屋总面积 (m <sup>2</sup> ) | 预售业态 | 发证日期      |
|-------------------|--------------------|-------------------------|------------|---------------------------|------|-----------|
| 古滇绿色康养健康城（一期）建设项目 | 预许云字（2019）第（1271）号 | 182,866.70              | 27、28、29 栋 | 16,390.44                 | 住宅   | 2019/9/10 |

### （三）企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估过程中，评估人员已提示被评估单位对其拥有的全部资产进行清查、申报，被评估单位承诺不存在拥有的、账面未记录的其他资产。

### （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

本次评估中，引用大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的编号为“大华审字[2019]0010439 号”无保留意见的审计报告审定财务数据作为评估对象的账面价值。除此之外，未引用其他机构报告内容。

## 五、价值类型

根据国有资产管理与评估的有关法规，遵循客观、独立、公正和科学的原则及其他一般公认的评估原则，我们对评估范围内的资产进行了必要的核查及鉴定，查阅了有关文件及技术资料，实施了我们认为必要的其他程序。

在此基础上，根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等确定资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值的内涵：市场价值是指自愿买方与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。

## 六、评估基准日

评估基准日为 2019 年 07 月 31 日。

该评估基准日距经济行为实际开始运行日最近，能良好地反映资产状况，符合本次评估目的。该基准日为被评估单位会计结算日，能够全面反映评估对象各种资产及负债的整体情况，有利于资产的清查。经与委托人及被评估单位协商，共同确定该日期为评估基准日。

本次评估中采用的价格标准均为评估基准日正在执行或有效的价格标准。

## 七、评估依据

我们在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的资料主要有：

### （一）经济行为依据

2019 年 10 月 21 日《云南城投置业股份有限公司总经理办公会会议纪要》（2019 年第 12 期（总第 154 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 12 届全国人民代表大会常务委员会第 21 次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第 12 届全国人民代表大会常务委员会第 6 次会议通过）；
3. 《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第 10 届全国人民代表大会第 5 次会议通过）；
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第 11

届全国人民代表大会常务委员会第 5 次会议通过);

5. 《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《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》第三次修正);

6. 《中华人民共和国企业所得税法》(2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议《关于修改〈中华人民共和国企业所得税法〉的决定》修正);

7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009 年 8 月 27 日中华人民共和国主席令第十八号第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正);

8. 《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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正);

9. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第 86 号, 2017 年 06 月 01 日);

10. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号, 1991 年 11 月 16 日);

11. 《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992] 36 号, 1992 年 07 月 18 日);

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

13. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第 12 号,



2005 年 8 月 25 日);

14. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第 14 号, 2001 年 12 月 31 日);

15. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 588 号, 2011 年 1 月 8 日);

16. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权【2013】64 号, 2013 年 5 月 10 日);

17. 《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, 2006 年 12 月 12 日);

18. 《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, 2009 年 9 月 11 日);

19. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号, 2016 年 3 月 23 日);

20. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第 645 号, 2013 年 12 月 7 日);

21. 《云南省土地管理条例》(云南省九届人大常委会公告第 31 号公布, 1999 年 9 月 24 日);

22. 《云南省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》及其他配套法规;

23. 《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, 2018 年 7 月 1 日);

24. 《云南省省属企业资产评估项目核准工作指引的通知》(云

国资产权〔2018〕148号，2018年7月1日)；

25. 《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，2018年7月1日)；

26. 其他与资产评估有关的法律法规。

### (三) 准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号，2017年10月1日)；

2. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号，2017年10月1日)；

3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协〔2018〕36号，2019年1月1日)；

4. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号，2017年10月1日)；

5. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协〔2018〕35号，2019年1月1日)；

6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2018〕37号，2019年1月1日)；

7. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2018〕38号，2019年1月1日)；

8. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38号，2017年10月1日)；

9. 《资产评估执业准则—利用专家工作及报告》(中评协

(2017) 35 号, 2017 年 10 月 1 日);

10. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协(2017)46 号);

11. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协(2017)42 号, 2017 年 10 月 1 日);

12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协(2017)47 号, 2017 年 10 月 1 日);

13. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协(2017)48 号, 2017 年 10 月 1 日);

14. 《企业会计准则—基本准则》(中华人民共和国财政部令第 76 号, 2014 年 7 月 23 日);

15. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015, 中华人民共和国住房和城乡建设部公告第 797 号, 2015 年 12 月 1 日);

16. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014, 国土资厅发(2015)12 号, 2015 年 12 月 1 日);

17. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014, 国土资厅发(2015)12 号, 2015 年 12 月 1 日)。

#### (四) 权属依据

1. 被投资单位公司章程;
2. 不动产权证书;
3. 国有土地使用权出让合同;
4. 其他有关产权证明。

#### (五) 取价依据

## 1. 企业提供的资料

- (1) 企业提供的评估基准日及以前年度财务报表、审计报告；
- (2) 企业提供的未来年度开发计划；
- (3) 企业提供的未来年度经营预测资料；
- (4) 企业提供的开发项目成本测算资料；
- (5) 企业提供的评估基准日资产使用状况资料。

## 2. 国家有关部门发布的资料

- (1) 《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）；
- (2) 中国地价监测网公布的地价信息；
- (3) 中国土地市场网公布的土地成交案例。

## 3. 资产评估机构收集的资料

- (1) IFIND 资讯、WIND 资讯；
- (2) 评估专业人员现场勘查记录资料；
- (3) 评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；
- (4) 与本次评估相关的其他资料。

## (六) 其他依据

1. 亚超评估公司与云南城投置业股份有限公司签订的编号为“北京亚超评委字（2019）第 A140 号”的《资产评估委托合同》；

2. 被评估单位提供的资产清单和资产评估申报表。

## 八、评估方法

### (一) 评估方法选择的依据

1. 《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。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。”

2. 《资产评估执业准则—企业价值》第十七条，“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、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。”

3. 《资产评估执业准则—企业价值》第十八条，“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。”

## （二）评估基本方法

资产评估方法包括市场法、收益法和资产基础法三种基本方法及其衍生方法。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。

### 1. 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。

### 2. 收益法

企业价值评估中的收益法，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。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

### 3. 市场法

企业价值评估中的市场法，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。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

### (三) 评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

#### 1. 资产基础法适用性分析

考虑委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序、并满足评定估算的资料要求，因此，本项目选用资产基础法对评估对象进行评估。

#### 2. 收益法适用性分析：

昆明欣江合达城市建设有限公司首开 C-01-21、C-02-04 两个地块已有详细的开发计划且正在开发建设中，未来预期收益可以预测并可以用货币衡量、获得未来预期收益所承担的风险可以衡量，因此，本项目选用收益法对评估对象进行评估。

#### 3. 市场法适用性分析：

由于受案例信息收集的限制，本次没有搜集到满足进行比较的交易案例。上市公司中有类似房地产企业，但与昆明欣江合达城市建设有限公司业态和规模可比的案例较少，可比精度不足，不具备采用市场法评估的条件，因此，本项目不适用于市场法。

综上所述，根据本次评估目的，本次评估选用资产基础法、收益法进行评估。

### (四) 选用评估方法技术思路

#### ▶ 资产基础法

企业价值评估中用资产基础法，是指采用适当方法对资产负债的市场价值进行评估得出股东全部权益的评估价值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

### 1. 货币资金

对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面值为评估价值。

### 2. 其他债权性资产

其他债权性资产主要是预付账款等，分析其业务内容、账龄、还款情况，并对主要债务人的资金使用、经营状况作重点调查了解，在核实的基础上，采用对经济内容和账龄分析的方法，判断款项可能收回的数额，确定评估价值。

### 3. 存货-开发成本

存货-开发成本为欣江合达在开发“古滇绿色康养健康城”C-01-21 地块、C-02-04 地块和待开发 18 宗土地截至评估基准日已发生的开发成本、已发生的购买安置房成本。本次将委估的开发成本分为两部分进行评估，第一部分是目前正在建设的首开 C-02-04 地块、C-01-21 地块，第二部分为已取得土地目前尚未开始建设的地块。

第一部分：目前正在建设的首开 C-02-04 地块、C-01-21 地块。

截止评估基准日，被评估单位已对 C-02-04 地块、C-01-21 地块做出了详细的开发计划、销售计划，未来的收入、成本等可进行预测，故本次评估采用动态假设开发法进行评估。具体评估思路如下：

动态假设开发法（现金流量折现法）：要考虑、支出的时间价值，不再单独扣除投资利息和开发利润。在现金流量折现法中，投资利息和开发利润已经隐含在折现过程中，即折现率中。所以折现率要包括安全收益率和风险收益率。其计算公式如下：



评估价值=开发后房地产销售收入现金流现值-后续必要支出现值-后续管理费用现值-后续销售费用及税金现值

第二部分：已取得土地目前尚未开始建设的地块。

截止评估基准日，已取得土地但尚未开始建设的地块共 17 块（共 18 宗土地），目前还在规划当中，详细开发方案尚未确定，故本次评估根据不同土地用途选用不同的评估方法进行评估。对于住宅用地、商业用地、商住综合用地，本次采用市场比较法与静态假设开发法进行评估；对于建设回迁房的住宅用地，根据被评估单位相关人员提供的信息，建设的回迁房均用于安置回迁户，且 4 宗用于建设回迁房的土地取得日期为 2019 年 1 月，取得日期距本次评估基准日较短，故用于建设回迁房的住宅用地本次按照核实无误的账面价值作为评估值；对于医疗卫生用地、教育用地，根据评估人员与被评估单位相关人员了解的信息，医疗卫生用地、教育用地上建设的医院及学校将作为被评估单位的自持物业，且这两宗土地于 2019 年 8 月才缴纳完毕土地出让金，故本次按照核实无误的账面价值作为评估值。具体评估思路如下：

静态假设开发法：静态法是根据估价时点房地产市场状况确定估价对象价值，不考虑收入、支出的时间价值，直接扣减投资利息和投资利润，其计算公式如下：

评估价值=开发完成后房地产价值-续建成本-续建管理费用-投资利息-开发利润-销售费用-销售税金-土地增值税

市场比较法，是根据市场中的替代原理，将估价对象与具有替代

性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算估价对象客观合理价格的方法。

公式： $V=VB\times A\times B\times C\times D$

其中：

V—估价宗地价格；

VB—比较实例价格；

A—估价对象交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B—估价对象估价期日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C—估价对象区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D—估价对象个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数。

#### 4. 其他流动资产

其他流动资产主要为被评估单位待认证进项税额，本次评估，以清查核实后的账面金额作为其他流动资产的评估价值。

#### 5. 递延所得税资产

递延所得税资产为可弥补亏损、可以结转以后年度税前扣除的广告宣传费，本次评估，以清查核实后的账面金额作为其评估价值。

#### 6. 负债

负债主要包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。资产评估师对被评估单位的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日被评估单位实际需要承担的负债金额作为负债的评估价值。

## ► 收益法

### 1. 收益模型的选取

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去付息负债得出股东全部权益价值。

本次评估选用的是现金流量折现法，将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用与之匹配的加权平均资本成本模型(WACC)计算折现率。

### 2. 计算公式

$$E=V - D \quad \text{公式一}$$

$$V = P + C_1 + C_2 - C_3 \quad \text{公式二}$$

上式中：

**E**：股东全部权益价值；

**V**：企业价值；

**D**：付息债务评估价值；

**P**：经营性资产评估价值；

$C_1$ ：溢余资产评估价值；

$C_2$ ：非经营性资产评估价值；

C3: 非经营性负债评估价值;

其中, 折现率 (加权平均资本成本, WACC) 计算公式如下:

$$WACC = K_e \times [E / (E + D)] + K_d \times (1 - T) \times [D / (E + D)]$$

其中: E—权益的市场价值;

D—债务的市场价值;

$K_e$ —权益资本成本;

$K_d$ —债务资本成本;

T—被评估单位适用的所得税率

其中, 权益资本成本采用资本资产定价模型 (CAPM) 计算。

计算公式如下:

$$K_e = R_f + MRP \times \beta + R_c$$

其中:  $R_f$ —无风险报酬率;

MRP—市场风险溢价;

$\beta$ —权益的系统风险系数;

$R_c$ —企业特有风险调整系数。

## 九、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和中国资产评估准则的相关规定, 本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下:

### (一) 明确评估业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人

及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

## (二) 签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托方签订资产评估委托合同。

## (三) 编制评估计划

根据资产评估工作的要求，编制评估工作计划，包括确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排，拟定资产评估技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

## (四) 现场调查

1.指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2.根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

3.对被评估单位收益状况进行调查：评估人员主要通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查了解。

## (五) 收集评估资料

收集直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位

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；对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

## **(六) 评定估算**

1. 根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和资产基础法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；

2. 根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果；

3. 对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

## **(七) 编制和提交评估报告**

1. 根据法律、法规和中国资产评估准则的要求编制评估报告，经公司内部审核形成资产评估报告征求意见稿；

2. 在不影响对最终评估结论独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，向委托人出具资产评估报告。

## **十、评估假设**

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是评估报告撰写的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。我们遵循以下评估假设条件，如评估报告日后评估假设发生重要变化，将对评估结论产生重大影响，评估结果应进行相

应的调整。

## (一) 基本假设

### 1. 交易假设

交易假设是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。

### 2. 公开市场假设

公开市场假设，是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。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础

### 3. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据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，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

### 4. 企业持续经营的假设。

企业持续经营的假设是指被评估单位将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致。

## (二) 一般假设

1. 假设评估基准日后，被评估单位及其经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动；

2. 除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响被评

估单位经营的法律、法规外，假设收益期内与被评估单位经营相关的法律、法规不发生重大变化；

3. 假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件；

4. 假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

5. 被评估单位所处的社会经济环境无重大变化，国家及被评估单位所处地区的有关法律、法规、政策无重大变化；

6. 假设评估基准日后被评估单位经营所涉及的汇率、利率、税赋及通货膨胀等因素的变化不对其收益期经营状况产生重大影响（考虑利率在评估基准日至报告日的变化）；

7. 假设被评估单位及其资产在未来收益期持续经营并使用；

8. 假设未来收益期内被评估单位所采用的会计政策与评估基准日在重大方面保持一致，具有连续性和可比性；

9. 假设未来收益期被评估单位经营符合国家各项法律、法规，不违法；

10. 假设被评估单位经营者是负责的，且管理层有能力担当其责任，在未来收益期内被评估单位主要管理人员和技术人员基于评估基准日状况，不发生影响其经营变动的重大变更，管理团队稳定发展，管理制度不发生影响其经营的重大变动；

11. 假设被评估单位未来收益期不发生对其经营业绩产生重大影



响的诉讼、抵押、担保等事项；

12. 无其它不可抗力及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

### (三) 本次评估假设

1. 被评估单位经营范围、经营方式、管理模式等在保持一贯性的基础上，能随着市场和科学技术的发展，进行适时调整和创新。

2. 被评估单位所申报的资产负债不存在产权纠纷及其他经济纠纷事项。

3. 被评估单位的生产经营及与生产经营相关的经济行为符合国家法律法规。

4. 未来的贷款利率、增值税和附加税率、企业所得税税率等不发重大变化。

5. 本次评估不考虑评估基准日后被评估单位发生的对外股权投资项目对其价值的影响；

6. 假设被评估单位未来收益期经营现金流入、现金流出为均匀发生，不会出现年度某一时点集中确认收入的情形。

7. 被评估单位能如期取得首开 C-02-04 地块、C-01-21 地块剩余栋数商品房预售许可证。

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们将不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十一、评估结论

根据中国资产评估准则规定，本着独立、客观、公正的原则，按

照公认的资产评估方法，对纳入评估范围的全部资产及负债进行了评估。在评估过程中，本公司评估人员对被评估单位进行了资产清查，对企业提供的法律性文件、会计记录及其他相关资料进行了验证审核，期间还进行了必要的专题调查与询证。在此基础上采用资产基础法、收益法对昆明欣江合达城市建设有限公司股东全部权益价值在评估基准日所表现的市场价值进行了评估。本次评估采用的价值类型为市场价值。

### (一) 资产基础法评估结果

总资产评估价值 150,925.56 万元，总负债评估价值 69,070.06 万元，股东全部权益评估价值 81,855.49 万元，股东全部权益评估增值 70,058.61 万元，增值率 593.87 %。详见下表：

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% |
| 1  | 流动资产        | 80,795.22 | 150,859.03 | 70,058.62 | 86.71      |
| 2  | 非流动资产       | 66.53     | 66.53      | -         | -          |
| 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        | -         | -          | -         | -          |
| 9  | 在建工程        | -         | -          | -         | -          |
| 10 | 工程物资        | -         | -          | -         | -          |
| 11 | 固定资产清理      | -         | -          | -         | -          |
| 12 | 生产性生物资产     | -         | -          | -         | -          |
| 13 | 油气资产        | -         | -          | -         | -          |
| 14 | 无形资产        | -         | -          | -         | -          |
| 15 | 开发支出        | -         | -          | -         | -          |
| 16 | 商誉          | -         | -          | -         | -          |
| 17 | 长期待摊费用      | -         | -          | -         | -          |

| 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%    |
| 18 | 递延所得税资产           | 66.53            | 66.53             | -                | -             |
| 19 | 其他非流动资产           | -                | -                 | -                | -             |
| 20 | <b>资产总计</b>       | <b>80,861.75</b> | <b>150,925.56</b> | <b>70,058.62</b> | <b>86.63</b>  |
| 21 | 流动负债              | 69,064.87        | 69,070.06         | -                | -             |
| 22 | 非流动负债             | -                | -                 | -                | -             |
| 23 | <b>负债合计</b>       | <b>69,064.87</b> | <b>69,070.06</b>  | <b>-</b>         | <b>-</b>      |
| 24 | <b>净资产（所有者权益）</b> | <b>11,796.88</b> | <b>81,855.49</b>  | <b>70,058.61</b> | <b>593.87</b> |

评估增减变动的主要原因分析如下：

存货评估增值 70,058.62 万元，主要原因为：存货-开发成本中在建地块约 179.20 亩，开发计容面积 20.89 万 m<sup>2</sup>（含配套），待开发地块约 1,152.08 亩，待开发计容面积 125.80 万 m<sup>2</sup>（含配套）；存货-开发成本中开发项目位于昆明市晋宁区，属于“七彩云南·古滇文化旅游名城”南部片区，近年来该片区商业开发较活跃，周边配套也在逐步开发完善，该区域土地溢价明显，且欣江合达取得土地使用权原始成本较低，故造成了存货评估增值。经过分析，评估结果合理的反映了晋宁区房地产市场的状况，评估增值处于合理区间。

## （二）收益法评估结果

采用收益法评估的欣江合达股东全部权益价值为 81,874.18 万元，评估增值额 70,077.30 万元，增值率 594.03%。

## （三）评估结果分析

资产基础法评估欣江合达股东全部权益评估价值 81,855.49 万元，收益法评估欣江合达股东全部权益价值为 81,874.18 万元，两者结果相差 18.69 万元，差异率为 0.02%。

两种评估方法结果差异较小，这是因为在资产基础法评估时，其

中的存货-开发成本中在建的首开一期 C-02-04 地块、首开二期 C-01-21 地块已采用动态假设开发法进行评估，其原理与整体收益法评估思路相同；而整体收益法评估时，经营现金流均由存货-开发成本中在建的首开一期 C-02-04 地块、首开二期 C-01-21 地块开发项目产生，资产基础法与收益法在本质上是一致的，故两者差异较小。考虑到本次评估目的，我们选择收益法的结果作为最终评估结论。

#### （四）最终评估结论

经综合分析最终选取收益法评估结果作为最终评估结论。

昆明欣江合达城市建设有限公司股东全部权益评估价值为 **81,874.18 万元**（大写：捌亿壹仟捌佰柒拾肆万壹仟捌佰元正），评估增值额 70,077.30 万元，增值率 594.03%。

#### （五）折价、溢价情况

本次评估未考虑控股权溢价，也未考虑流动性对评估价值的影响。

## 十二、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：

（一）引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任；

本次评估中，引用大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的编号为“大华审字[2019]0010439 号”无保留意见的审计报告审定财务数据作为评估对象的账面价值，除此之外，未引用其他机构报告内容。

(二) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；

根据被评估单位提供的资料，经清查核实，未发现权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

(三) 法律、经济纠纷等未决事项；

根据被评估单位提供的资料，经清查核实，未发现法律、经济纠纷等未决事项。

(四) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

根据被评估单位提供的资料，经清查核实，被评估单位存在对外抵押担保情形，详情如下：

1.根据 2019 年 5 月云南城投置业股份有限公司与西部信托有限公司、云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司签订的编号为“2019-135-0001”《西部信托·融城昆明湖湖珀项目债权投资 1 号集合资金信托计划之应收债权转让合同》，云南城投置业股份有限公司将其对云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司合法享有的 30,000 万元标的债权转让至西部信托有限公司，为确保西部信托有限公司享有的主债权的实现，昆明欣江合达城市建设有限公司以其合法持有的国有土地使用权为此次债权转让提供抵押担保，并与西部信托有限公司签订了编号为“2019-135-0003”《西部信托·融城昆明湖湖珀项目债权投资 1 号集合资金信托计划之抵押合同》。

2.根据 2019 年 5 月云南城投置业股份有限公司与西部信托有限公司、云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司签订的编号为

“2019-135-0001”《西部信托·融城昆明湖湖珀项目债权投资 2 号集合资金信托计划之应收债权转让合同》，云南城投置业股份有限公司将其对云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司合法享有的 20,000 万元标的债权转让至西部信托有限公司，为确保西部信托有限公司享有的主债权的实现，昆明欣江合达城市建设有限公司以其合法持有的国有土地使用权为此次债权转让提供抵押担保，并与西部信托有限公司签订了编号为“2019-135-0003”《西部信托·融城昆明湖湖珀项目债权投资 2 号集合资金信托计划之抵押合同》。

上述抵押合同涉及的国有土地使用权详情如下：

| 序号 | 地块编号    | 产权证号                    | 权利人            | 权利性质 | 用途                          | 面积(m <sup>2</sup> ) | 使用期限  |
|----|---------|-------------------------|----------------|------|-----------------------------|---------------------|---|
| 1  | C-02-01 | 云(2019)晋宁区不动产权第0001951号 | 昆明欣江合达城市建设有限公司 | 出让   | 城镇住宅用地、批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地 | 86,224.29           | 城镇住宅用地 2019 年 1 月 31 日起 2089 年 1 月 31 日止；批发零售用地 2019 年 1 月 31 日起 2059 年 1 月 31 日止；住宿餐饮用地 2019 年 1 月 31 日起 2059 年 1 月 31 日止；商务金融用地 2019 年 1 月 31 日起 2059 年 1 月 31 日止 |
| 2  | C-06-01 | 云(2019)晋宁区不动产权第0001952号 | 昆明欣江合达城市建设有限公司 | 出让   | 城镇住宅用地                      | 38,017.97           | 2019 年 1 月 31 日起 2089 年 1 月 31 日止   |
| 3  | C-06-11 | 云(2019)晋宁区不动产权第0001953号 | 昆明欣江合达城市建设有限公司 | 出让   | 城镇住宅用地                      | 22,461.07           | 2019 年 1 月 31 日起 2089 年 1 月 31 日止   |
| 合计 |         |                         |                |      |                             | <b>146,703.33</b>   |   |

(五) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项；

根据被评估单位提供的资料，经清查核实，云南城投置业股份有限公司于 2019 年 11 月将持有的昆明欣江合达城市建设有限公司股权质押给广州金地房地产开发有限公司，并办理了股权出质登记，登记

详情如下：

| 质权登记编号             | 出质日期       | 出质股权所在公司       | 出质股权数额（万元） | 出质人          | 质权人           |
|--------------------|------------|----------------|------------|--------------|---------------|
| 530122201911110002 | 2019/11/11 | 昆明欣江合达城市建设有限公司 | 8,400.00   | 云南城投置业股份有限公司 | 广州金地房地产开发有限公司 |

（六）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形；

根据被评估单位提供的资料，经清查核实，本次资产评估对应的经济行为中，不存在可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（七）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况；

根据被评估单位提供的资料，经清查核实，本次资产评估不存在评估程序受限的有关情况。

（八）未提供的其他关键资料情况；

根据被评估单位的申报，本次资产评估不存在未提供关键资料的情况。

### 十三、资产评估报告使用限制说明

（一）使用范围：

1.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；

2.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；

3.本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露

于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本次评估机构或与相关当事方另有约定的除外

4.评估结论的使用有效期；自评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告，即从 2019 年 07 月 31 日至 2020 年 07 月 30 日，超过一年，需重新进行资产评估。

(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评估对象可实现价格的保证。

(五) 本评估项目的委托人涉及国有企业，依据相关规定，只有履行国有资产评估项目备案手续后，方可使用本资产评估报告。

(六) 本资产评估报告由北京亚超资产评估有限公司负责解释。

#### 十四、资产评估报告日

本资产评估报告结论形成日期为 2019 年 12 月 20 日。



北京亚超资产评估有限公司



资产评估师:



资产评估师:



中国·北京

二零一九年十二月二十日