

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公开挂牌转让股权涉及的
西双版纳云辰置业有限公司股东部分权益价值

资产评估报告

中同华评报字（2020）第 120267 号
共 1 册 第 1 册



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

日期：2020 年 4 月 14 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	1
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、被评估单位和合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	5
二、评估目的.....	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型及其定义	11
五、评估基准日.....	12
六、评估依据.....	12
七、评估方法.....	15
（一）评估方法的选择	15
（二）评估方法简介	15
八、评估程序实施过程和情况.....	17
九、评估假设.....	17
十、评估结论.....	18
十一、特别事项说明	20
十二、资产评估报告使用限制说明.....	23
十三、资产评估报告日	23
资产评估报告附件	25

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、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及其对评估结论的影响。

六、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。

七、评估对象涉及的资产、负债清单及相关资料由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

云南城投置业股份有限公司拟公开挂牌转让股权涉及的
西双版纳云辰置业有限公司股东部分权益价值

资产评估报告摘要

中同华评报字（2020）第 120267 号

云南城投置业股份有限公司：

西双版纳云辰置业有限公司：

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，对西双版纳云辰置业有限公司的股东部分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公开挂牌转让西双版纳云辰置业有限公司51%股权提供价值参考依据。

评估对象：西双版纳云辰置业有限公司的股东部分权益。

评估范围：西双版纳云辰置业有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、递延所得税资产、流动负债。

评估基准日：2019年11月30日。

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：

截止评估基准日2019年11月30日，西双版纳云辰置业有限公司经审计后资产账面值34,133.04万元，负债账面值25,193.88万元，净资产账面值8,939.16万元。本次采用资产基础法对西双版纳云辰置业有限公司的股东部分权益价值进行评估，评估结果如下。

云辰置业总资产评估值52,018.97万元，评估增值17,885.93万元，增值率52.40%；负债评估值25,252.08万元，评估增值58.20，增值率0.23%；净资产评估值26,766.89万元，评估增值17,827.73万元，增值率199.43 %。

本次评估结果汇总表如下。

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	34,129.43	52,015.36	17,885.93	52.41
非流动资产	2	3.61	3.61	-	-
其中：长期股权投资	3	-	-		
投资性房地产	4	-	-		
固定资产	5	-	-		
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	3.61	3.61	-	-
资产总计	10	34,133.04	52,018.97	17,885.93	52.40
流动负债	11	25,193.88	25,252.08	58.20	0.23
非流动负债	12	-	-		
负债总计	13	25,193.88	25,252.08	58.20	0.23
净资产（所有者权益）	14	8,939.16	26,766.89	17,827.73	199.43

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西双版纳云辰置业有限公司股权提供价值参考依据，评估增值原因是开发成本评估增值；开发成本的7宗土地处于新的城市规划区，区位好、位置优、周边环境优，采用假设开发法评估增值合理。

根据上述评估结果和分析，云辰置业股东全部权益的评估价值为26,766.89万元。

截止评估基准日，云南城投置业股份有限公司对云辰置业认缴的5100万元出资中有1050万元没有到位。

在云南城投置业股份有限公司对云辰置业的认缴出资和实际出资维持评估基准日状况的前提下，云辰置业股东部分权益的评估价值为：云辰置业51%股权评估价值 = (云辰置业股东全部权益评估价值 + 1050) × 51% - 1050 = 13,136.61（万元）。

云辰置业51%股权评估价值为13,136.61万元。

本评估结论的使用有效期为壹年，自2019年11月30日至2020年11月29日。

评估结论使用有效期内宏观经济及当地房地产市场发生重大变化时，不能使用本评估报告。

本评估结论的使用有效期为壹年，自2019年11月30日至2020年11月29日。

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，委托方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公开挂牌转让股权涉及的
西双版纳云辰置业有限公司股东部分权益价值

资产评估报告正文
中同华评报字（2020）第 120267 号

云南城投置业股份有限公司：

西双版纳云辰置业有限公司：

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，按照必要的评估程序，对云南城投置业股份有限公司拟实施转让股权行为涉及的西双版纳云辰置业有限公司股东部分权益价值在2019年11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、西双版纳云辰置业有限公司，被评估单位为西双版纳云辰置业有限公司，资产评估合同约定的其他资产评估报告使用人包括国家法律法规规定的评估报告使用者。

（一）委托人概况

1. 注册登记情况

企业名称：云南城投置业股份有限公司（以下简称：云南城投或委托人）。

统一社会信用代码： 915300002179235351。

类型：股份有限公司(上市)。

法定代表人： 杨涛。

注册资本： 160568.690900 万人民币。

成立日期： 1997 年 04 月 21 日。

营业期限自： 1999 年 09 月 10 日。

营业期限至： 无限期。

在资本市场的简称及股票代码： 云南城投， 600239.SH。

登记机关： 云南省市场监督管理局。

核准日期： 2019 年 06 月 17 日。

登记状态： 存续（在营、开业、在册）。

住所： 云南省昆明市民航路 869 号融城金阶 A 座。

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. 委托人简介

云南城投是经云南省城市建设投资有限公司收购重组云南红河光明股份有限公司，于 2007 年 11 月 30 日在上海证券交易所复牌的国有控股上市公司（股票简称：云南城投，股票代码 600239）。云南城投经营范围涵盖房地产开发与经营、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，注册资本为 16.05 亿元人民币，具备房地产开发企业一级资质。

作为以房地产投资与开发为主营业务的上市公司，经过多年的稳步发展，云南城投的产品体系、商业模式、收入水平、融资能力都得到了大幅提升，业务区域也拓展至成都、重庆、西安、北京等西南中心城市和一线城市，实现了从“立足昆明、布局云南”到“以云南为中心向西南和全国扩展”的区域发展战略。2010 年 1 月，云南城投被调入“沪深 300 指数”样本股，并在中国房地产评测中心的《2010 年中国房地产上市公司评测研究报告》中位列中国房地产上市公司排行第 49 位、中国房地产上市公司成长能力第 1 位。2012 年，云南城投“梦云南”系列荣获“2012 中国旅游地产项目品牌价值 TOP10”；2013 年，云南城投建设的昆明市环湖东路（云南城投段）工程荣获“云南省二零一三年度优秀工程一等奖”；2014 年，云南城投被评为“云南房企销售金额前 3 强”，同年 12 月公司获“2014 中国价值地产总评榜年度最具价值地产上市公司”称号，并被云南广播电视台授予“2014 年度特别责任企业大奖”；2015 年，云南城投荣获“2015 年年度品牌企业”称号；2016 年，云南城投荣获“2016 年度最具影响力企业”称号；2017 年，云南城投荣获搜狐焦点“2017 年最具品牌影响力企业”、云南城投龙江房地产开发有限公司获“云南省优质工程二等奖”；2018 年，荣获“2018 中国价值地产总评榜年度价值地产上市公司”称号、公司总经理杜胜荣获“中国地产年度 CEO30 强”称号。

云南城投将立足新常态，融入新经济，拥抱互联网，协同集团大健康、大休闲资源优势，大力发展旅游地产和养老地产，同时，以提升“高周转”能力为核心，强化全程开发与运营能力、产业链整合能力，打造住宅综合体、旅游地产与养老地产的产

业联动商业模式，搭建开发和运营服务平台，形成住宅综合体、旅游地产、养老地产三条业务线，运用大金融、大并购、大整合、大市场四大战略手段，通过专业体系保障、人力资源保障、资源整合保障、风险管控保障、资金运营保障等五大保障体系，实现内在价值提升、品牌提升、市值提升。公司将放眼“一带一路”，深耕云南，拓展全国，开发东南亚，试水其它国际地区，逐步成长为中国健康休闲地产引领者。

3. 最终控制人

云南城投的控股股东是云南省城市建设投资集团有限公司，实际控制人是云南省人民政府国有资产监督管理委员会。

（二）委托人及被评估单位概况

1. 注册登记情况

统一社会信用代码： 91532800MA6NG6WT3Y。

企业名称： 西双版纳云辰置业有限公司（以下简称：云辰置业或被评估单位）。

类型： 有限责任公司(国有控股)。

法定代表人： 徐争。

注册资本： 10000.000000 万人民币。

成立日期： 2018 年 11 月 06 日。

营业期限自： 2018 年 11 月 06 日。

营业期限至： 无限期。

登记机关： 西双版纳傣族自治州工商行政管理局（西双版纳傣族自治州市场监督管理局）。

核准日期： 2018 年 11 月 06 日。

登记状态： 存续（在营、开业、在册）。

住所： 云南省西双版纳傣族自治州旅游度假区曼弄枫片区避寒山庄酒店 D 栋

经营范围： 房地产开发经营；房屋建筑工程；市政工程；市政基础设施建设；体育、文化场馆、旅游度假区、景区、景点、会所投资开发、销售；其他项目投资开发、销售；酒店管理；餐饮服务；房屋租赁。（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

云辰置业成立于 2018 年 11 月 6 日，由云南城投置业股份有限公司与辰兴房地产发展有限公司（外商投资企业）共同出资设立，双方认缴出资额分别为 5100 万元和

4900 万元，认缴出资比例分别为 51% 和 49%。

截至评估基准日，股东出资及出资比例情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴出资 比例	实缴出资额 (万元)
1	云南城投置业股份有限公司	5,100.00	51.00%	4,050.00
2	辰兴房地产发展有限公司	4,900.00	49.00%	4,900.00
合计		10,000.00	100.00%	8,950.00

辰兴房地产发展有限公司的认缴出资额 4900 万元已全部实缴；云南城投置业股份有限公司认缴出资额 5100 万元，实缴出资额 4050 万元，尚有 1050 万元未实缴。

3. 主营业务简介

云辰置业的主营业务是房地产开发经营，于 2018 年 11 月、2019 年 1 月、2019 年 10 月在土地一级市场取得七宗土地使用权，已签订《国有建设用地使用权出让合同》七份，尚未取得不动产权证书，尚未对土地进行开发建设。

截止评估基准日，云辰置业尚未取得房地产开发资质证书。

4. 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	2018 年 12 月 31 日	2019 年 11 月 30 日
资产总额	9,137.30	34,133.04
负债总额	4,672.16	25,193.88
净资产	4,465.14	8,939.16
项目	2018 年	2019 年 1-11 月
营业收入	0.00	0.00
利润总额	-6.48	-7.97
净利润	-4.86	-5.98

以上各年财务数据已经过致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了致同审字（2019）第 530ZC9432 号无保留意见审计报告。

5. 执行的主要会计政策

云辰置业执行企业会计准则。

云辰置业的存货包括房地产开发成本。开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括土地出让金、基础配套设施支出、

建筑安装工程支出、开发项目完成之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

本次评估的委托人是被评估单位的控股股东。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人、与经济行为相关的企业、上级国有资产监管部门、政府审批部门及行业协会和国家法律、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总经理办公会2020年4月3日决议《云南城投置业股份有限公司关于转让西双版纳沧江文旅开发有限公司100%股权和西双版纳云辰置业有限公司51%股权的决议》，审议通过了拟公开挂牌转让云辰置业51%股权的决议。

本次评估目的是为云南城投置业股份有限公司拟公开挂牌转让西双版纳云辰置业有限公司51%股权提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是西双版纳云辰置业有限公司的股东部分权益。

评估对象涉及的资产范围是西双版纳云辰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
1	一、流动资产合计	341,294,284.26
2	货币资金	13,761.36
3	其他应收款	79,669,810.00
4	存货	261,610,650.00
5	其它流动资产	62.90
6	二、非流动资产合计	36,126.69
7	递延所得税资产	36,126.69
8	三、资产总计	341,330,410.95
9	四、流动负债合计	251,938,791.00
10	应付账款	116,611,000.00
11	应交税费	7,645,191.00

12	应付利息	11,388,600.00
13	其它应付款	116,294,000.00
14	五、非流动负债合计	
15	六、负债合计	251,938,791.00
16	七、净资产(所有者权益)	89,391,619.95

云辰置业上述资产负债已经过致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了致同审字（2019）第 530ZC9432 号无保留意见的审计报告。

（一）委托人和被评估单位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。

（二）评估范围内主要资产情况

企业申报的纳入评估范围的资产主要是其他应收款和存货。

1、其他应收款，云南城投置业股份有限公司借款账面值 79,669,810.00 元，发生时间为 2019 年 1 月。

2、存货-开发成本，账面值 261,610,650.00 元，是七宗土地使用权的出让金、契税和资金成本。

（1）七宗土地使用权处于西双版纳澜沧江国际生态旅游度假区范围内，土地使用权出让合同已签订，尚未取得不动产权证书。七宗土地使用权的基本情况如下：

序号	土地使用权出让合同编号	土地用途	宗地编号	土地座落位置	土地面积(m ²)
1	CR53 景洪市 2018155	其他普通商品住房用地	532801010002GB00044	景洪市景哈乡坝那村民委员会新坝那村民小组旁	34,281.01
2	CR53 景洪市 2018153	其他普通商品住房用地	532801010003GB00002	景洪市景哈乡坝那村民委员会新坝那村民小组旁	37,964.60
3	CR53 景洪市 2018154	其他普通商品住房用地	532801010003GB00003	景洪市景哈乡坝那村民委员会新坝那村民小组旁	16,273.52
4	CR53 景洪市 2019012	其他商服用地	532801010002GB00083	景洪市景哈乡景哈村民委员会曼贺暖村民小组旁	41,025.65
5	CR53 景洪市 2019011	其他商服用地	532801010002GB00085	景洪市勐罕镇曼听村民委员会曼听村民小组旁	62,193.53
6	CR53 景洪市 2019010	其他商服用地	532801010002GB00086	景洪市勐罕镇曼听村民委员会曼春满村民小组	31,422.76

7	CR53 景洪市 2019059	其他商服用地	532801010002GB00123	勐罕镇曼听村民委员会曼听村民小组	7,069.20
合 计					230,230.27

景洪市人民政府文件景政复【2018】629号《景洪市人民政府关于澜沧江允景洪至勐罕镇西北片区（临江地段）控制性详细规划的批复》（2018年9月18日），同意实施《澜沧江允景洪至勐罕镇西北片区（临江地段）控制性详细规划》。该控制性详细规划的城市建设用地面积为2785.25hm²，云辰置业的上述七宗土地使用权处于该控制性详细规划范围之内。但是，这七宗土地使用权尚未取得《建设用地规划许可证》。

（2）七宗土地使用权出让金缴纳情况

云辰置业的七宗土地使用权应缴纳出让金250,662,000.00元，出让合同约定分两期缴纳，一期应缴纳出让金125,331,000.00元，二期应缴纳出让金125,331,000.00元；二期出让金缴纳时间分别为2019年11月28日、2020年1月17日、2020年10月30日；截止评估基日，应付账款-景洪市土地储备中心土地出让金余额为116,611,000.00元。

（三）企业申报的表外资产的情况

被评估单位未申报表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额。

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11月30日。

评估基准日是由委托人根据转让云辰置业股权的经济行为确定的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

云南城投置业股份有限公司总经理办公会2020年4月3日决议《云南城投置业股份有限公司关于转让西双版纳沧江文旅开发有限公司100%股权和西双版纳云辰置业有限公司51%股权的决议》。

（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》(根据2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正)；
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》(根据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《关于修改部分法律的决定》第二次修正)；
6. 《中华人民共和国城乡规划法》(根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正)；
7. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过)及其实施条例；
8. 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第62号)；
9. 《中华人民共和国企业所得税法》(中华人民共和国主席令第63号)及其实施条例；
10. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号,1991年)；
11. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号,国务院令第588号修改)；
12. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017年版、国务院令第691号)；

13. 《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）；
14. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2013年12月7日国务院令第645号第三次修订）；
15. 《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）；
16. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号，2017，财政部令第97号--财政部关于修改《会计师事务所执业许可和监督管理办法》等2部部门规章的决定2019年1月2日）；
17. 《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）；
18. 《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）；
19. 《关于调整增值税税率的通知》（财政部、国家税务总局财税【2018】32号）；
20. 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》；
21. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权〔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. 云南省国资委文件云国资产权〔2018〕147号《云南省省属企业国有资产评估管理暂行办法》；
25. 云南省国资委文件云国资产权〔2018〕149号《云南省省属企业国有资产评估项目备案工作指引》；
26. 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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38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. 《城镇土地评估规程》（GB / T18508-2014）；
15. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
16. 《房地产评估规范》（GB/T50291-2015）。

（四）权属依据

1. 国有土地使用权出让合同；
2. 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；
2. 被评估单位提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；
3. 评估基准日的市场利率；
4. 市场询价资料；
5. 国家宏观、行业统计分析资料；
6. 被评估单位提供的盈利预测及相关资料；
7. WIND 数据库；
8. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关评估信息资料。

（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. 委托人与中同华签订的《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。

本次评估选用的评估方法为：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：云辰置业成立于2018年11月，主营业务为房地产开发经营，在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比企业交易案例，故不适用市场法评估。

未选取收益法评估的理由：云辰置业成立于2018年11月，尚未进行房地产开发业务，所取得的房地产开发用地的一级开发未完成，也无修建性详细规划，不能预测未来房地产开发经营的收益和成本，不具备收益法评估的基本条件，故未选用收益法。

选取资产基础法评估的理由：云辰置业执行企业会计准则，会计核算规范，评估基准日财务会计报表经专项审计，具备采用资产基础法评估的条件，故选用资产基础法进行评估。

（二）评估方法简介

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：

流动资产的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、其他应收款、存货。

1. 货币资金，是银行存款，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. 各种应收款项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。

3. 存货

云辰置业的存货是开发成本（主要是已缴及应缴的土地出让金），其价值评估是评估相应的土地价值。土地评估选用的评估方法应符合《资产评估执业准则-不动产》和《城镇土地评估规程》的规定和运用的条件，并与评估目的相匹配；本次根据当地房地产市场的状况，并结合评估对象的具体特点及特定的评估目的等条件选择评估方法。土地评估通常的评估方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法（假设开发法）、基准地价系数修正法。经过评估人员的实地勘察及分析论证，评估对象存货是待开发的房地产资产，土地出让合同已规定了开发建设的控制性指标，结合评估目的，适用假设开发法进行评估。因此采用假设开发法进行评估。

假设开发法是预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。本次评估对象的控制性规划条件已经确定，无修建性详细规划，适用假设开发法中的静态法，选择业主自行开发前提。

假设开发法的基本公式如下：

$$P=A-B-C$$

式中：P——待估房地产价值；

A——开发完成后的房地产总价值；

B——后续开发建设成本；

C——开发商合理利润。

非流动资产的评估

被评估单位的非流动资产是递延所得税资产，以清查核实的账面值确定为评估值。

流动负债评估

被评估单位的流动负债包括应付账款、应交税费、应付利息、其他应付款。

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、监盘、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评估。

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，在可预见的将来持续不断地经营下去。

(二)特殊假设

1. 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；
2. 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；
3. 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；
4. 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；
5. 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；
6. 假设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；
7. 假设被评估单位能够按照《国有建设用地使用权出让合同》的规定正常缴纳土地出让金，自然资源部门能够按照《国有建设用地使用权出让合同》的规定将土地正常移交被评估单位；
8. 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；

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

(一)云辰置业股东全部权益价值评估结果

截止评估基准日2019年11月30日，西双版纳云辰置业有限公司经审计后资产账面值34,133.04万元，负债账面值25,193.88万元，净资产账面值8,939.16万元。本次采用资产基础法对西双版纳云辰置业有限公司的股东部分权益价值进行评估，评估结果如下。

云辰置业总资产评估值52,018.97万元，评估增值17,885.93万元，增值率52.40%；负债评估值25,252.08万元，评估增值58.20，增值率0.23%；净资产评估值26,766.89万元，评估增值17,827.73万元，增值率199.43 %。

本次评估结果汇总表如下。

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	34,129.43	52,015.36	17,885.93	52.41
非流动资产	2	3.61	3.61	-	-
其中：长期股权投资	3	-	-		
投资性房地产	4	-	-		
固定资产	5	-	-		
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	3.61	3.61	-	-
资产总计	10	34,133.04	52,018.97	17,885.93	52.40
流动负债	11	25,193.88	25,252.08	58.20	0.23
非流动负债	12	-	-		
负债总计	13	25,193.88	25,252.08	58.20	0.23
净资产（所有者权益）	14	8,939.16	26,766.89	17,827.73	199.43

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西双版纳云辰置业有限公司股权提供价值参考依据，评估增值原因是开发成本评估增值；开发成本的7宗土地处于新的城市规划区，区位好、位置优、周边环境优，采用假设开发法评估增值合理。

根据上述评估结果和分析，云辰置业股东全部权益的评估价值为26,766.89万元。

（二）云辰置业股东部分权益价值评估结论

截止评估基准日，云南城投置业股份有限公司对云辰置业认缴的5100万元出资中有1050万元没有到位。

在云南城投置业股份有限公司对云辰置业的认缴出资和实际出资维持评估基准日状况的前提下，云辰置业股东部分权益的评估价值为：云辰置业51%股权评估价值 =（云辰置业股东全部权益评估价值 + 1050）× 51% - 1050 = 13,136.61（万元）。

云辰置业51%股权评估价值为13,136.61 万元。

本评估结论的使用有效期为壹年，自2019年11月30日至2020年11月29日。

评估结论使用有效期内宏观经济及当地房地产市场发生重大变化时，不能使用本评估报告。

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）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1、云辰置业与景洪市国土资源局（出让方）签订的《国有建设用地使用权出让合同》规定：（1）出让人应当分别于2018年12月28日和2019年2月21日、2019年11月18日之前将出让宗地交付给受让人，（2）现状土地条件是通路、通电、通讯、平整；（3）如云辰置业不能按时支付土地出让金，自滞纳日起，每日按延迟支付款项的3‰向出让人缴纳违约金，延期付款超过60日的，经出让人催缴后仍不能支付土地出让价款的，出让人有权解除合同，云辰置业无权要求返还定金，出让人并可请求云辰置业赔偿损失。本次评估的假设条件是云辰置业与自然资源部门均能够按照《国有建设用地使用权出让合同》的规定正常缴纳土地出让金与正常移交土地。

2、2018年11月28日，云辰置业与景洪市国土资源局（出让方）签订编号为CR53景洪市2018154的《国有建设用地使用权出让合同》，出让方向云辰置业出让宗地编号为532801010003GB0003的1宗土地使用权，出让价款为15,900,000.00元。上述合同均约定云辰置业应在2018年12月15日前向出让方支付第一期出让价款7,950,000.00元，在2019年11月28日之前向出让方支付第二期出让价款7,950,000.00元，同时约定，如云辰置业不能按时支付土地出让价款的，自滞纳日起，每日按延迟支付款项的3‰向出让人缴纳违约金，延期付款超过60日的，经出让人催缴后仍不能支付土地出让价款的，出让人有权解除合同，云辰置业无权要求返还定金，出让人并可请求云辰置业赔偿损失。截至2019年11月30日，云辰置业未按照上述合同约定支付的第二期土地出让价款为5,450,000.00元，存在潜在风险。截至本次评估报告日，上述款项亦未支付。

3、2019年1月31日，云辰置业与景洪市国土资源局（出让方）分别签订编号为CR53景洪市2019010、CR53景洪市2019011以及CR53景洪市2019012的《国有建设用地使用权出让合同》，出让方分别向云辰置业出让宗地编号为53280101002GB00086、53280101002GB00085以及53280101002GB00083的3宗土地使用权，上述三份合同均约定云辰置业应在2019年2月19日前向出让方支付第一期出让价款（对应合同出让价格的

50.00%，含定金20%），在2020年1月17日之前向出让方支付第二期出让价款（对应合同出让价款的50%），同时约定，如云辰置业不能按时支付土地出让价款的，自滞纳金日起，每日按延迟支付款项的3‰向出让人缴纳违约金，延期付款超过60日的，经出让人催缴后仍不能支付土地出让价款的，出让人有权解除合同，云辰置业无权要求返还定金，出让人并可请求云辰置业赔偿损失。截至2019年11月30日，云辰置业未按照上述合同约定支付的第一期土地出让价款合计为29,030,000.00元，存在潜在风险。截至本次评估报告日，云辰置业未按照上述合同约定支付的第一期以及第二期土地出让价款合计为106,230,000.00元。

（二）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。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

未发现云辰置业存有未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重要的利用专家工作及报告情况

本次评估是在专项审计报告的基础上进行的，利用了致同会计师事务所（特殊普通合伙）的审计报告，审计报告编号为致同审字（2019）第530ZC9432号。

（五）重大期后事项

无。

（六）评估程序受限的有关情况、机构采取弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

（七）其他需要说明的事项

1. 本评估报告依据土地出让合同规定的控制性规划条件确定开发建设面积等指标；未来根据修建性详细规划开发建设，建设面积等指标可能与本次评估有差异，请报告使用者关注。

2. 截止评估基准日，云辰置业股东认缴出资与实缴出资存在不一致的情况，具体如下表。

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴出资 比例	实缴出资额 (万元)
1	云南城投置业股份有限公司	5,100.00	51.00%	4,050.00
2	辰兴房地产发展有限公司	4,900.00	49.00%	4,900.00
合计		10,000.00	100.00%	8,950.00

辰兴房地产发展有限公司的认缴出资额 4900 万元已全部实缴；云南城投置业股份有限公司认缴出资额 5100 万元，实缴出资额 4050 万元，尚有 1050 万元未实缴。

3. 云辰置业的母公司云南城投置业股份有限公司于2019年1月28日将持有的云辰置业51%股权全部质押给辰兴房地产发展有限公司，截至2019年11月30日，尚未解除质押。本次评估未考虑上述质押事项对评估价值的影响。

4. 关联方资金拆借

截止评估基准日，云辰置业与股东之间的资金拆借情况如下。请报告使用者关注。

(1) 2019年1月3日，云辰置业与云南城投置业股份有限公司签订《借款协议》，向云南城投置业股份有限公司借出资金71,710,000.00元，借款期限自2019年1月3日至2020年1月2日，借款年利率12%。就该借款事宜，截至2019年11月30日云辰置业本期累计应向云南城投置业股份有限公司收取利息7,959,810.00元。

(2) 2019年1月2日，云辰置业与辰兴房地产发展有限公司签订《借款协议》，向辰兴房地产发展有限公司借入资金102,600,000.00元，借款期限自2019年1月3日至2020年1月2日，借款年利率12%。就该借款事宜，截至2019年11月30日云辰置业本期累计应向辰兴房地产发展有限公司支付利息11,388,600.00元。

(3) 2019年11月25日，云辰置业向辰兴房地产发展有限公司借入资金13,694,000.00元。

5. 本评估报告结论未考虑流动性的影响。

6. 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。

7. 本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记过程中的相关费用和税项；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

8. 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、完整性是委托方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。

9. 本评估报告未考虑控股权溢价或少数股权折价可能对评估结论的影响。

10. 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评估值；

(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；

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为2020年4月14日。

(以下无正文)

(本页无正文)

资产评估师: 文剑 

资产评估师: 彭丽娟 

北京中同华资产评估有限公司
2020年4月14日
