

本报告依据中国资产评估准则编制

云南云投生态环境科技股份有限公司拟转让所持有的昆明美佳房地产开发有限公司股权所涉及的昆明美佳房地产开发有限公司股东全部权益评估项目

资产评估报告

中和评报字（2020）第 KMV1103 号

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

二〇二一年二月二十五日

资产评估报告书目录

资产评估报告声明.....	2
摘 要.....	4
资产评估报告书.....	7
一、 委托人、被评估单位及其他评估报告使用人.....	7
二、 评估目的.....	11
三、 评估对象和评估范围.....	11
四、 价值类型及其定义.....	13
五、 评估基准日.....	14
六、 评估依据.....	14
七、 评估方法.....	17
八、 评估程序实施过程和情况.....	21
九、 评估假设.....	24
十、 评估结论.....	25
十一、 特别事项说明.....	26
十二、 评估报告使用限制说明.....	27
十三、 评估报告日.....	28
资产评估报告附件.....	30

资产评估报告声明

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专业人员不承担责任。

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专业人员遵守法律、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、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。

七、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。

八、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。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论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资产评估报告中载明的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条件，并考虑其对评估结论的影响。

云南云投生态环境科技股份有限公司拟转让所持有的昆明美佳房地产开发有限公司股权所涉及的昆明美佳房地产开发有限公司股东全部权益评估项目

资产评估报告

中和评报字（2020）第KMV1103号

摘要

中和资产评估有限公司（以下简称“本资产评估机构”）接受云南云投生态环境科技股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，对云南云投生态环境科技股份有限公司拟转让持有的昆明美佳房地产开发有限公司的股权所涉及的昆明美佳房地产开发有限公司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：云南云投生态环境科技股份有限公司拟转让所持有的昆明美佳房地产开发有限公司股权，为此需要对该经济行为所涉及的昆明美佳房地产开发有限公司股东全部权益进行评估，以确定其在评估基准日 2020 年 10 月 31 日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

评估对象：昆明美佳房地产开发有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：昆明美佳房地产开发有限公司评估基准日的全部资产及相关负债。

评估基准日：2020 年 10 月 31 日。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法。

评估结论：经资产基础法评估，昆明美佳房地产开发有限公司总资产账面价值为 12,733.08 万元，评估价值为 14,635.31 万元，增值额为 1,902.24 万元，增值率为 14.94%；总负债账面价值为 14,772.39 万元，评估价值为 14,772.39 万元；股东全部权益账面价值为 -2,039.31 万元，股东全部权益评估价值为 -137.08 万元，增值额为 1,902.24 万元，增值率为 93.28%。评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 10 月 31 日

单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	10,371.54	11,717.60	1,346.06	12.98
2 非流动资产	2,361.54	2,917.71	556.18	23.55
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	2,000.00	2,388.61	388.61	19.43
7 投资性房地产	-	-	-	
8 固定资产	95.68	263.25	167.57	175.13
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	265.86	265.86	-	-
18 递延所得税资产	-	-	-	
19 其他非流动资产	-	-	-	
20 资产总计	12,733.08	14,635.31	1,902.24	14.94
21 流动负债	14,772.39	14,772.39	-	-
22 非流动负债	-	-	-	
23 负债合计	14,772.39	14,772.39	-	-
24 股东权益（净资产）	-2,039.31	-137.08	1,902.24	-93.28

即：昆明美佳房地产开发有限公司股东全部权益在评估基准日 2020 年 10 月 31 日所表现的市场价值为 0。

评估结论的使用有效期：自评估基准日 2020 年 10 月 31 日起一年有效。

特别事项：

- 1、本次评估的房屋评估值包含其分摊土地的使用权价值，即为“房地合一”的价值。
- 2、本次评估未考虑存货—开发成本中 JD113 号土地、JD163 号土地、JD162 号土地可能存在的闲置土地被征收土地闲置费或者土地被政府无偿收回对评估价值的影响。
- 3、本次评估未考虑存货—开发成本中未缴纳契税的土地使用权（JD163 号土地、JD162 号土地）可能存在的滞纳金及罚息对评估结论的影响。
- 4、本次评估并未考虑土地增值税及所得税对评估价值的影响。
- 5、本公司对纳入评估范围内的资产只进行价值估算并发表专业意见，为报告使用人提供价值参考依据，对评估对象法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围，我们不对评估对象的法律权属提供保证。我们未考虑其产权归属对于其价值的影响也未考虑将来产权发生变化时，可能发生的交易对资产价值的影响，昆明美佳房地产开发有限公司对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。
- 6、本次评估的评估价值中不包含《中华人民共和国增值税暂行条例》中允许抵扣的增值税进项税。

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。

云南云投生态环境科技股份有限公司拟转让所持有的
昆明美佳房地产开发有限公司股权所涉及的昆明美佳
房地产开发有限公司股东全部权益评估项目

资产评估报告

中和评报字（2020）第 KMV1103 号

云南云投生态环境科技股份有限公司：

中和资产评估有限公司（以下简称“本资产评估机构”）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，对云南云投生态环境科技股份有限公司拟转让持有的昆明美佳房地产开发有限公司股权所涉及的昆明美佳房地产开发有限公司股东全部权益在评估基准日 2020 年 10 月 31 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、被评估单位及其他评估报告使用人

委托人：云南云投生态环境科技股份有限公司

被评估单位：昆明美佳房地产开发有限公司

（一）委托人

名称：云南云投生态环境科技股份有限公司

住所：云南省昆明市市辖区经济技术开发区经浦路 6 号

类型：其他股份有限公司(上市)

统一社会信用代码：91530000218154686Y

法定代表人：王东

注册资本：18413.289000 万人民币

成立日期：2001 年 08 月 07 日

营业期限：2003 年 04 月 04 日至 2099 年 01 月 01 日

经营范围：植物种苗工厂化生产；市政公用、园林绿化工程的设计和施工、园林养护；生态修复、环境治理、水土保持、生态环保产品的开发与应用（不含管理商品）；工程技术咨询；观赏植物及盆景的生产、销售及租赁；生物资源开发、生物技术的开发、应用及推广；植物科研、培训、示范推广；园林机械、园林资材的生产及销售；项目投资；物业管理。（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）

（二）被评估单位

1、工商注册情况

名称：昆明美佳房地产开发有限公司

住所：昆明经开区经浦路6号

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

统一社会信用代码：915300676557650U

法定代表人：杨剑

注册资本：伍佰万元人民币

成立日期：2008年06月06日

营业期限：2008年06月06日至2038年06月06日

经营范围：房地产开发及经营；房屋建筑工程；城市保障性住房建设；城市旧城改造；项目代建；建筑工程项目管理；建筑工程设计与技术咨询；物业管理；房屋经纪业务；以下范围限分公司经营：酒店客栈经营管理；旅游投资咨询业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、历史沿革

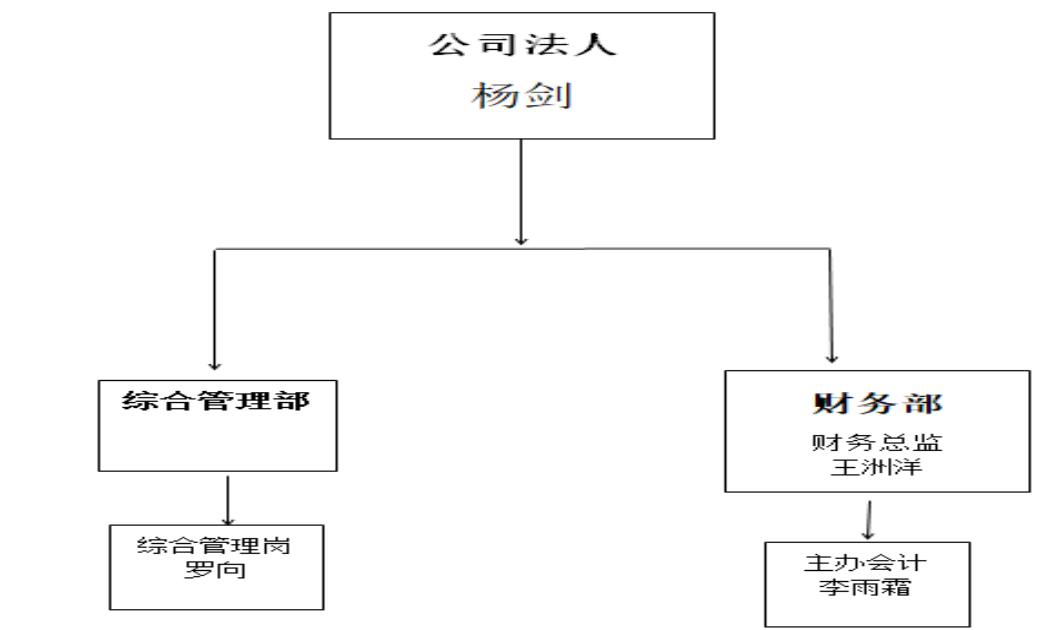
昆明美佳房地产开发有限公司成立于2008年6月6日，系云南绿大地生物科技股份有限公司（现更名为：云南云投生态环境科技股份有限公司）出资设立的全资子公司，注册资本500万元，持股比例100%。公司经营范

围：房地产开发及经营；房屋建筑工程；城市保障性住房建设；城市旧城改造；项目代建；建筑工程项目管理；建筑工程设计与技术咨询；物业管理；房屋经纪业务；以下范围限分公司经营：酒店客栈经营管理；旅游投资咨询业务。公司控股股东为云南云投生态环境科技股份有限公司，实际控制人云南省投资控股集团有限公司。

昆明美佳房地产开发有限公司自成立起尚无项目楼盘开发，截止评估基准日，企业的存货为开发成本的 3 块土地，土地的取得是由母公司云南云投生态环境科技股份有限公司与景东彝族自治县住房和城乡建设局工程债务纠纷一案，景东县住建局申报土地储备专项债权项目等方式筹措资金，昆明美佳房地产开发有限公司参与竞拍取得该景东县住建局 3 块土地。其中：于 2018 年 11 月起取得 JD113 号土地，该土地已取得不动产权证书，权证编号为云（2019）景东县不动产权第 0000456 号；于 2019 年 9 月取得 JD163 号土地、JD162 号土地，截止评估基准日仍未取得不动产权证书。自取得土地起，昆明美佳房地产开发有限公司未对该 3 宗宗地进行相关的初步设计方案及投资概算，宗地截止基准日处于闲置状态。

昆明美佳房地产开发有限公司于 2017 年 7 月 28 日成立昆明美佳房地产开发有限公司通海分公司，公司负责人：赵林，公司注册地址：云南省玉溪市通海县秀山街道文庙街 4 号，公司的经营范围主要是房地产开发经营；物业管理；酒店客栈经营管理，旅游投资咨询业务。通海分公司租用县委大院装修成立了秀山客栈，秀山客栈位于通海县秀山街道文庙街和顺城街交叉口（文庙街 4 号），占地面积 180 平方米，建筑面积 420 平方米，地上两层，地下一层，共计 38 个房间。

3、公司组织架构图：



3、昆明美佳房地产开发有限公司评估基准日及近三年财务报表

项目	2017/12/31	2018/12/31	2019/12/31	2020/10/31
	(万元)	(万元)	(万元)	(万元)
资产总额	6,000.42	7,317.18	12,667.64	12,733.08
负债总额	6,017.73	7,627.28	13,743.69	14,772.39
净资产	-17.30	-310.10	-1,076.06	-2,039.31
项目	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-10 月
	(万元)	(万元)	(万元)	(万元)
销售收入	87.78	78.13	59.13	34.66
利润总额	-214.63	-292.79	-765.96	-963.25
净利润	-214.63	-292.79	-765.96	-963.25

上述报表中，2017 年财务数据经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）昆明分所审计，并出具标准无保留意见的审计报告（XYZH/2018KMA30328）。

2018 年财务数据经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）昆明分所审计，并出具标准无保留意见的审计报告（XYZH/2019KMA30650）。

2019 年财务数据经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）云南亚太分所审计，并出具标准无保留意见的审计报告（众环云审字（2020）0533号）。

基准日的财务数据经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）所审计，并出具标准无保留意见的审计报告众环审字(2021)1600003号。

（二）委托人与被评估单位的关系

委托方云南云投生态环境科技股份有限公司持有被评估单位昆明美佳房地产开发有限公司 100% 股权。

（三）其他评估报告使用人

本评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的评估报告使用人使用。

二、评估目的

云南云投生态环境科技股份有限公司拟转让持有的昆明美佳房地产开发有限公司股权，为此需要对该经济行为所涉及的昆明美佳房地产开发有限公司股东全部权益进行评估，以确定其在评估基准日 2020 年 10 月 31 日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

经济行为文件：依据《中共云南云投生态环境科技股份有限公司委员会党委会议纪要》（公司 2020 年第十一次党委会会议纪要）和《云南云投生态环境科技股份有限公司会议纪要》（2020 年第 8 次公司办公会会议纪要）。

三、评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象是昆明美佳房地产开发有限公司的股东全部权益价值。评估范围是昆明美佳房地产开发有限公司评估基准日的全部资产及相关负债。

本次评估的资产总额 127,330,771.46 元，其中：流动资产 103,715,399.53 元，长期股权投资 20,000,000.00 元，固定资产 956,812.50 元，长期待摊费用 2,658,559.43 元；负债总额 147,723,865.08 元；所有者权益 -20,393,093.62

元。详见下表:

2020年10月31日资产负债表

金额单位: 人民币元

资 产	金额	负债及股东权益	金额
流动资产:		流动负债:	
货币资金	120,371.58	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	30,735.58	应付账款	15,542.58
预付款项	38,500.00	预收款项	
应收利息		应付职工薪酬	6,707.85
应收股利		应交税费	1,929,882.54
其他应收款	21,292.37	应付利息	
存货	103,504,500.00	应付股利	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	145,768,107.15
其他流动资产		一年内到期的非流动负债	
		其他流动负债	3,624.96
流动资产合计	103,715,399.53	流动负债合计	147,723,865.08
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	20,000,000.00	专项应付款	
投资性房地产		预计负债	
固定资产	956,812.50	递延所得税负债	
在建工程		其他非流动负债	
工程物资		递延税款贷项	
固定资产清理		非流动负债合计	
生产性生物资产		负债合计	147,723,865.08
油气资产		股东权益:	

资 产	金 额	负债及股东权益	金 额
无形资产		股本	5,000,000.00
开发支出		资本公积	
商誉		减：库存股	
长期待摊费用	2,658,559.43	专项储备	
递延所得税资产		盈余公积	
其他非流动资产		一般风险准备	
		未分配利润	-25,393,093.62
非流动资产合计	23,615,371.93	股东权益合计	-20,393,093.62
资 产 总 计	127,330,771.46	负债及股东权益合计	127,330,771.46

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，其账面金额已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）所审计，并出具标准无保留意见的审计报告众环审字(2021)1600003。

（二）被评估单位申报的表外资产的类型、数量无。

（三）引用其他机构出具的报告结论所涉及的相关资产

除以下事项外，未引用其他机构报告内容：

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）所审计的审计结果，审计报告号为（众环审字(2021)1600003，审计报告日 2020 年 1 月 15 日。

四、价值类型及其定义

根据评估目的和评估对象的特点，确定本次评估结论的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方，在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

(一) 本评估报告的评估基准日是 2020 年 10 月 31 日。

(二) 该评估基准日由委托人确定。评估基准日的确定主要考虑了会计期末以及有利于本次经济行为实现等因素。

(三) 本评估报告的评估基准日与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

经济行为依据：依据《中共云南云投生态环境科技股份有限公司委员会党委会议纪要》（公司 2020 年第十一次党委会会议纪要）和《云南云投生态环境科技股份有限公司会议纪要》（2020 年第 8 次公司办公会会议纪要）。

法律法规依据：

(一) 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

(二) 《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）；

(三) 《中华人民共和国公司法》（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修订通过）；

(四) 《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

(五) 《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修订通过）；

(六) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（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修订通过）；

(七) 国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》（1991 年）；

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

(九) 国务院国资委、财政部令第32号《企业国有资产交易监督管理办法》;

(十) 国务院国资委第12号令《企业国有资产评估管理暂行办法》;

(十一) 财政部令第14号《国有资产评估管理若干问题的规定》;

(十二) 《资产评估行业财政监督管理办法》2017年4月21日财政部令第86号公布,根据2019年1月2日《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》修改;

(十三) 《企业国有资产评估项目备案工作指引》国资发产权[2013]64号;

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

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

(十六) 云南省国资委《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);

(十七) 《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)。

(十八) 与本次评估有关的其他法律法规。

准则依据:

(一) 《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);

(二) 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);

(三) 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36号);

(四) 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35号);

- (五) 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号);
- (六) 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
- (七) 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号);
- (八) 《资产评估执业准则—利用专家工作及相關报告》(中评协[2017]35号);
- (九) 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38号);
- (十) 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);
- (十一) 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号)
- (十二) 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
- (十三) 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
- (十四) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
- (十五) 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

权属依据:

- (一) 昆明美佳房地产开发有限公司《中华人民共和国不动产权证书》、《中华人民共和国国有土地使用证》、《中华人民共和国房屋所有权证》;
- (二) 昆明美佳房地产开发有限公司原始会计资料、资产评估申报明细表及相关的证明材料等;
- (三) 其他有关产权证明。

取价依据:

- (一) 被评估单位提供的财务报表及审计报告;
- (二) 《Wind 资讯》上市公司资料库;
- (三) 中和资产评估有限公司《评估资讯网》;
- (四) 《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);

- (五) 评估人员对评估对象进行勘察、调查、收集的相关资料及记录;
- (六) 与此次整体资产评估有关的其它资料。

其他依据:

- (一) 被评估单位评估基准日审计报告;
- (二) 《资产评估委托合同》。

七、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。

市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

收益法，是指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，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

具体评估时需根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

由于目前国内与昆明美佳房地产开发有限公司相类似的股权交易案例很少，该类型股权转让在公开市场缺乏交易案例和查询资料，故本次评估不宜采用市场法。

昆明美佳房地产开发有限公司自成立起尚无项目楼盘开发，截止评估基准日，企业的存货为开发成本的 3 块土地，土地的取得是由母公司云南云投生态环境科技股份有限公司与景东彝族自治县住房和城乡建设局工程债务纠纷一案，景东县住建局申报土地储备专项债权项目等方式筹措资金，昆明美佳房地产开发有限公司参与竞拍取得该景东县住建局 3 块土地。

其中：于 2018 年 11 月起取得 JD113 号土地，该土地已取得不动产权证书，权证编号为云（2019）景东县不动产权第 0000456 号；于 2019 年 9 月取得 JD163 号土地、JD162 号土地，截止评估基准日仍未取得不动产权证书。自取得土地起，昆明美佳房地产开发有限公司未对该 3 宗宗地进行相关的初步设计方案及投资概算，宗地截止基准日处于闲置状态。由于昆明美佳房地产开发有限公司对存货开发成本土地尚无开发计划，且企业未来没有详细的经营发展规划，在现有的经营管理模式下未来的收益存在很大的不确定性，因此未来收益和期限难以合理量化，风险难以合理估计，因此不宜采用收益法进行评估。

根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，选择资产基础法进行评估。

具体的评估方法如下：

1、流动资产：本次评估将其分为以下几类，采用不同的评估方法分别进行评估：

（1）货币类流动资产：包括现金、银行存款，通过现金盘点、查阅银行对账单、余额调节表、银行询证函等进行核实，以核实后的价值确定评估值。

（2）应收、预付类流动资产：应收账款、预付账款、其他应收款等应收类流动资产，在清查核实其账面余额的基础上，合理判断资产的可收回性，并扣除估计可能形成的风险损失来确定评估值；对预付款项根据所能收回的货物或者服务，以及形成的资产或权利确定评估值。

（3）实物类流动资产：主要是指存货，存货主要为开发成本。

主要为昆明美佳房地产开发有限公司取得的商住混合用地共三宗，位于云南省普洱市景东县南部新城的土地，其中 JD113 号土地已取得不动产权证书，权证编号为云（2019）景东县不动产权第 0000456 号。

根据《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）以及估价对象的具体条件、用地性质及评估目的，结合评估人员收集的有关资料选择评估方法。

待估宗地所在区域类似土地多为开发商自用，出租案例极少，故不适用收益还原法。

待估宗地位于城市规划区内，且土地用途为商业、住宅混合用地，不适用成本逼近法。

待估宗地为商业、住宅用地，位于城市规划区内，但被评估单位未对待估宗地进行相关的初步设计方案及投资概算，根据现有资料，难以确定相关经济指标及成本概算，不适合采用假设开发法。

通过查询景东县国土资源局网站及中国土地市场网近3年土地成交案例，有类似土地成交案例，适合采用市场比较法。

待估宗地所处区域已公布更新基准地价，有可利用的修正体系，且现行基准地价基本能反映当地土地市场状况，故宜采用基准地价系数修正法进行评估。

综上所述，本次评估采用市场比较法和基准地价系数修正法评估待估宗地使用权价格。

2、非流动资产：

（1）房屋建筑物：资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。具体评估时需根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。本次评估对象为单项资产，根据《资产评估执业准则—不动产》，评估方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。

本次的评估对象为商业用房，周边类似房地产交易的情况较多，能够收集到足够的可比案例，适宜采用比较法评估；

由于评估对象截止现场勘查日处于闲置状态，同时考虑到昆明写字楼租售市场低迷，不能反映评估对象的市场价值，根据最高最佳使用原则，本次评估不采用收益法。

由于成本法一般用于既无收益又很少发生交易的房地产的评估，现实房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，因此不适宜采用成本法进行评估。

由于假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的评估，评估对象属于建成并已投入使用的物业，就目前状态处于最佳利用，不存在重新开发利用，因此不适宜采用假设开发法进行评估。

结合本次的评估目的，根据评估对象的具体情况，本次采用比较法进行评估。具体的评估方法如下：

比较法是根据经济学替代原理，将评估对象房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，通过已交易类似房地产的已知价格，修正得出评估对象房地产价格的一种估价方法。比较法的公式如下：

比较价格=实例交易价格×交易情况修正系数×交易时间修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

(2) 设备类资产：

根据评估目的及被评估机器设备的预期用途，采用重置成本法进行评估，重置成本法是指在现时条件下被评估资产全新状态的重置成本减去该项资产的实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法，评估公式为：

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

(3) 长期股权投资：长期股权投资主要为对下属公司的长期投资，为全资投资的重庆云美房地产开发有限公司，本次采用对被投资单位进行整

体评估，并按评估后的股东全部权益价值乘以股权比例确定基准日长期股权投资价值。

(4) 长期待摊费用：评估人员首先审核长期待摊费报表、总账、明细账的一致性，向有关财务人员了解长期待摊费形成的原因、时间、原始发生额和内容，查阅了相关合同及发票等文件，本次按剩余受益期限进行评估，经核实公司摊销正确，受益期与公司摊销期限基本一致，按核实后账面值确认评估值。

3、负债：根据企业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 and 情况

评估人员对纳入此次评估范围的资产和负债进行了评估。主要评估过程如下：

(一) 接受委托

本资产评估机构接受委托前，与云投生态环境科技股份有限公司有关人员进行了会谈，并与本项目的审计师进行沟通，详细了解了此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上，本资产评估机构遵照国家有关法规与云投生态环境科技股份有限公司签署了《资产评估委托合同》，并拟定了相应的评估计划。

(二) 现场调查、资料收集及核查验证

根据昆明美佳房地产开发有限公司提供的资产评估申报资料，评估人员于2020年12月8日至12月13日对评估对象和纳入评估范围的资产及负债进行了必要的调查。

评估人员听取昆明美佳房地产开发有限公司有关人员的相关介绍，了解评估对象的现状，关注评估对象的法律权属，对昆明美佳房地产开发有限公司的申报内容进行了账账核实、账表核实、账实核实。评估人员还根据评估对象特点和评估业务情况，通过委托人或者其他相关当事人、相关

专业机构、市场等渠道收集了涉及评估对象和评估范围，支持评定估算等程序的相关资料。

本次评估的资产清查核实是在被评估单位主要业务的经营场所进行，采用的方法主要是通过对公司的申报内容进行了账账核实、账表核实、账实核实和现场勘查等形式对被评估单位的营业状况进行调查核实。对被评估单位填报的相关科目明细表进行整理，在搜集房屋建筑物产权证的基础上，逐项确认资产瑕疵事项，并对大额资产进行了抽样调查，针对不同的资产性质及特点，核查其数量、使用环境及状态等。

评估人员已提请委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行了确认，并对资产评估活动中使用的资料进行了核查验证。

1. 资产基础法调查

★货币资金的清查：主要为现金和银行存款。

现金：评估人员核对了总账、现金日记账和会计报表，与被评估单位财务人员一起对现金进行了现场盘点，盘点完成后参加人员签字、形成现金盘点表。根据盘点日现金盘存额，以及盘点日至评估基准日间的收入支出倒推出评估基准日昆明美佳房地产开发有限公司的现金余额，经盘点金额无差异。

银行存款：对于银行存款，评估人员查阅了昆明美佳房地产开发有限公司 2020 年 10 月 31 日银行对账单和余额调节表，经核实，各银行存款余额与银行存款对账单金额核对一致，同时对相关银行进行函证并进行核对。

★应收及预付款项的清查：纳入本次评估范围的应收及预付款项包括应收账款、预付账款和其他应收款。对于应收账款、预付账款及其他应收款，首先将申报表与会计报表、明细账、总账进行核对，对每笔往来款项进行逐项清查核实，并进行必要的取证核实，查询大额款项发生时的原始

凭证及年度发生情况，同时查阅相关合同、合同履行情况，并根据上述情况对预付、应收账款的可收回性进行了判断。

★存货的清查：被评估单位申报的存货为开发成本，对于存货的清查，评估人员首先查阅会计凭证、会计工作档案和企业相关财务资料，确定开发成本具体明细，在账务核对一致的基础上逐项核对对应土地使用权证与企业申报的土地使用权各类性质是否一致，并对待估宗地的四至及利用现状进行调查。

★房屋建筑物的清查：对被评估单位申报的房屋建筑物，评估人员根据申报明细表逐项勘查实物，核实建筑面积，查验被评估单位提供的权属证明资料，了解建筑结构、建筑质量、完工日期、平面形状、室内外装修、水暖电等配套设施的安装使用等情况，将所收集资料及相关工作记录作为评估计算的重要依据。

★机器设备的现场勘察：评估人员在 2020 年 12 月 8 日进驻评估现场后，依据资产评估申报表，评估小组对设备进行了现场清查核对，注意核对有无未入账的和已核销的设备，并向设备管理和使用人员了解设备的使用维护、修理和技术改造情况。

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

★长期待摊费用：在企业申报明细表的基础上向企业财务人员进行了了解，确定各项待摊费用的原始发生额和发生时间，摊销期数等信息，评估人员主要根据企业提供的评估申报表与总账、明细账进行了核对，查阅相关的合同、会计记录和原始凭证，确定其真实性和剩余摊销期限及账面价值。

★负债的清查：昆明美佳房地产开发有限公司的负债为流动负债和非流动负债，流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、

其他应付款；非流动负债包括专项应付款。在清查时，将申报表与会计报表、明细账、总账进行核对，同时查阅了相关原始凭证及合同，对每笔款项逐一核实，确认其债务的真实性。

（三） 评定估算

采用资产基础法评估时，评估人员在进行必要的市场调查、询价的基础上，对被评估单位的各项资产和负债选用适当的方法进行了评估测算，进而确定了被评估单位的股东权益价值。

（四） 评估汇总及报告

按照《资产评估执业准则－资产评估报告》和《企业国有资产评估报告指南》的要求进行评估汇总、分析、撰写资产评估报告和资产评估说明。并按照本资产评估机构的内部质量控制制度对评估报告进行了内部审核。

九、评估假设

1、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资产持续使用假设

资产持续使用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昆明美佳房地产开发有限公司将保持持续经营。

2、一般性假设

①昆明美佳房地产开发有限公司在经营中所需遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

②昆明美佳房地产开发有限公司将保持持续经营；

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

④无其他人力不可抗拒及不可预见因素对评估对象造成的重大不利影响。

3、针对性假设

①假设本次评估测算各项参数取值均按基准日取值，未考虑通货膨胀因素。

②假设被评估单位本次评估提供的所有资料均为资产真实、客观情况之反映，不存在虚假、隐瞒等不正当情况。

若将来实际情况与上述评估假设产生差异，将会对本评估报告的评估结论产生影响。委托人和其他评估报告使用人应在使用本评估报告时充分考虑评估假设可能对评估结论产生的影响。

十、评估结论

经资产基础法评估，昆明美佳房地产开发有限公司总资产账面价值为 12,733.08 万元，评估价值为 14,635.31 万元，增值额为 1,902.24 万元，增值率为 14.94%；总负债账面价值为 14,772.39 万元，评估价值为 14,772.39 万元；股东全部权益账面价值为 -2,039.31 万元，股东全部权益

评估价值为-137.08万元，增值额为1,902.24万元，增值率为93.28%。评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年10月31日

单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	10,371.54	11,717.60	1,346.06	12.98
2 非流动资产	2,361.54	2,917.71	556.18	23.55
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	2,000.00	2,388.61	388.61	19.43
7 投资性房地产	-	-	-	
8 固定资产	95.68	263.25	167.57	175.13
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	265.86	265.86	-	-
18 递延所得税资产	-	-	-	
19 其他非流动资产	-	-	-	
20 资产总计	12,733.08	14,635.31	1,902.24	14.94
21 流动负债	14,772.39	14,772.39	-	-
22 非流动负债	-	-	-	
23 负债合计	14,772.39	14,772.39	-	-
24 股东权益（净资产）	-2,039.31	-137.08	1,902.24	-93.28

即，昆明美佳房地产开发有限公司股东全部权益在评估基准日2020年10月31日所表现的市场价值为0。

十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结

论，以及本报告所服务经济行为的决策、实施可能产生的影响：

1、本次评估的房屋评估值包含其分摊土地的使用权价值，即为“房地合一”的价值。

2、本次评估未考虑存货—开发成本中 JD113 号土地、JD163 号土地、JD162 号土地可能存在的闲置土地被征收土地闲置费或者土地被政府无偿收回对评估价值的影响。

3、本次评估未考虑存货—开发成本中未缴纳契税的土地使用权（JD163 号土地、JD162 号土地）可能存在的滞纳金及罚息对评估结论的影响。

4、本次评估并未考虑土地增值税及所得税对评估价值的影响。

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

6、本次评估的评估价值中不包含《中华人民共和国增值税暂行条例》中允许抵扣的增值税进项税。

7、本次评估结论没有考虑流动性对股东权益价值的影响。

8、评估人员未发现评估基准日后影响评估结论的重大事项。

在评估基准日后，且评估结论的使用有效期内，如纳入评估范围的资产数量、状态及作价标准发生变化，并对本评估报告资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请资产评估机构重新评估。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

3. 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。

4. 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。

5. 根据相关规定本评估报告需提交国有资产主管部门备案，完成备案手续后方可用于实现规定的经济行为。

6. 本评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

7. 评估结论的使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2021 年 10 月 30 日使用本评估报告的评估结论无效。

8. 本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本资产评估机构不承担责任。

十三、评估报告日

本评估报告的资产评估报告日：二〇二一年一月二十五日。

(本页无正文)

中和资产评估有限公司

资产评估师:

二〇二一年一月二十五日

资产评估师:

资产评估报告附件

- 附件一、资产评估结果汇总表和明细表；
- 附件二、经济行为文件；
- 附件三、委托人营业执照复印件；
- 附件四、被评估单位营业执照复印件；
- 附件五、被评估单位评估基准日审计报告；
- 附件六、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件七、委托人承诺函；
- 附件八、被评估单位承诺函；
- 附件九、签名资产评估师承诺函；
- 附件十、中和资产评估有限公司营业执照复印件；
- 附件十一、北京市财政局备案公告（2017-0085号）；
- 附件十二、签名资产评估师执业资格证书登记卡复印件；
- 附件十三、资产评估委托合同。