

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
转让所持昆明正城房地产开发有限公司
股权所涉及的昆明正城房地产开发有限
公司股东部分权益评估项目

资产评估报告

中和评报字（2021）第 KMV1010 号
（共一册）

 中和资产评估有限公司
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
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.....	12
三、 评估对象和评估范围.....	12
四、 价值类型及其定义.....	14
五、 评估基准日.....	15
六、 评估依据.....	15
七、 评估方法.....	18
八、 评估程序实施过程和情况.....	20
九、 评估假设.....	22
十、 评估结论.....	22
十一、 特别事项说明.....	24
十二、 评估报告使用限制说明.....	24
十三、 评估报告日.....	25
资产评估报告附件.....	27

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
昆明正城房地产开发有限公司股权所涉及的昆明
正城房地产开发有限公司股东部分权益评估项目
资产评估报告

中和评报字（2021）第 KMV1010 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正城房地产开发有限公司 20%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：云南云投生态环境科技股份有限公司拟转让持有的昆明正城房地产开发有限公司 20%的股权，需对昆明正城房地产开发有限公司股东部分权益进行评估，以确定其在评估基准日的市场价值，为云南云投生态环境科技股份有限公司股权转让提供价值参考依据。

评估对象：云南云投生态环境科技股份有限公司持有的昆明正城房地产开发有限公司 20%的股东权益价值。

评估范围：昆明正城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，昆明正城房地产开发有限公司总

资产账面价值为 21,434.79 万元，评估价值为 21,438.14 万元，增值额为 3.35 万元，增值率为 0.02%；总负债账面价值为 6,299.86 万元，评估价值为 6,299.86 万元；股东全部权益账面价值为 15,134.93 万元，股东全部权益评估价值为 15,138.28 万元，增值额为 3.35 万元，增值率为 0.02%。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	21,433.79	21,433.79	-	0.00
2 非流动资产	1.00	4.35	3.35	333.49
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	1.00	4.35	3.35	333.49
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	-	-	-	
18 递延所得税资产	-	-	-	
19 其他非流动资产	-	-	-	
20 资产总计	21,434.79	21,438.14	3.35	0.02
21 流动负债	6,299.86	6,299.86	-	0.00
22 非流动负债	-	-	-	
23 负债合计	6,299.86	6,299.86	-	0.00
24 净资产（所有者权益）	15,134.93	15,138.28	3.35	0.02

即，昆明正城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 15,138.28 万元。云南云投生态环境科技股份有限公司拟转让持有的昆明正城房地产开发有限公司 20% 的股权价值为 3,027.66 万元。

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、本次设备类资产评估价值中不包含根据《中华人民共和国增值税暂行条例》允许抵扣的增值税进项税。
- 2、本次评估结论没有考虑控股权和少数股权等因素对股东权益价值产生的溢价或折价。
- 3、本次评估结论没有考虑流动性对股东权益价值的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

云南云投生态环境科技股份有限公司拟转让所持昆明
正城房地产开发有限公司股权所涉及的昆明正城房地
产开发有限公司股东部分权益项目

资产评估报告书

中和评报字（2021）第 KMV1010 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正城房地产开发有限公司股东部分权益在评估基准日 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：昆明正城房地产开发有限公司

（一）委托人

公司名称：云南云投生态环境科技股份有限公司

公司性质：其他股份有限公司（上市）

统一社会信用代码：91530000218154686Y

注册资本：18,413.289 万人民币

法定代表人：王东

设立日期：2001-08-07

注册地：云南省昆明市市辖区经济技术开发区经浦路 6 号

经营地：昆明市西山区人民西路 285 号云投商务大厦 A1 座 7 楼

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、企业概况

公司名称：昆明正城房地产开发有限公司

住所：云南省昆明市五华区学府路 690 号金鼎科技园内二号平台 B1 幢 146 号

经营地：昆明市盘龙云海社区 5 幢 804 室

法定代表人：唐留钧

统一社会信用代码：91530102316368039U

注册资本：11,764.7 万人民币

设立日期：2014 年 10 月 11 日

经营范围：房地产开发与经营；自有房屋租赁；项目投资及对所投资的项目进行管理（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代理理财等金融服务）；商务信息咨询；承办会议及商品展览展示活动；国内贸易、物资供销（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）。

昆明正城房地产开发有限公司股权结构如表所示：

序号	股东	认缴金额(万元)	出资比例
1	昆明市城市建设综合开发有限公司	5,000.00	42.50%
2	云南云投建设有限公司	4,411.76	37.50%
3	云南云投生态环境科技股份有限公司	2,352.94	20.00%
	合计	11,764.70	100.00%

昆明正城房地产开发有限公司目前已实施一个名为“林语澜郡苑”项目。该项目为城市棚户区改造安置房建设项目，由市保障房公司采取“限房价，竞地价”方式，通过公开的土地“招拍挂”流程，引进公司进行开发建设。该项目位于昆明市西北片区昆明泛亚科技新区五华产业园区，北临陈家营路，南临筇王路，东临园博路，西临云冶铁路专用线。项目总用地面积 43,155.21 平方米。项目将新建棚户区改造安置用房 1300 套，及相应的配套设施。总建筑面积 230,487.08 平方米，其中：地上建筑面积 159,599.51 平方米，地下建筑面积 70,887.57 平方米。地上住宅部分建筑面积 154,201.62 平方米；地上配套服务设施建筑面积 5,397.89 平方米，地下设施配套建筑面积 70,887.57 平方米，配备给排水、电力、通讯、绿化、小区道路等公共设施。此项目于 2018 年 4 月竣工备案；项目总计应收合同款项 106,634 万元，截止评估基准日时，收款比例达到 90%；2018 年 12 月昆明正城房地产开发有限公司已全额确认了项目的收入成本的情况下，于 2019 年 1 月全额缴纳了增值税及附加，2019 年 5 月全额缴纳了企业所得税，2019 年 5 月按业态按比例全额预缴了土地增值税，已合计缴纳各项税金 1.24 亿元。该项目建成后已全部用于昆明市五华科技产业园区被拆迁户的安置。

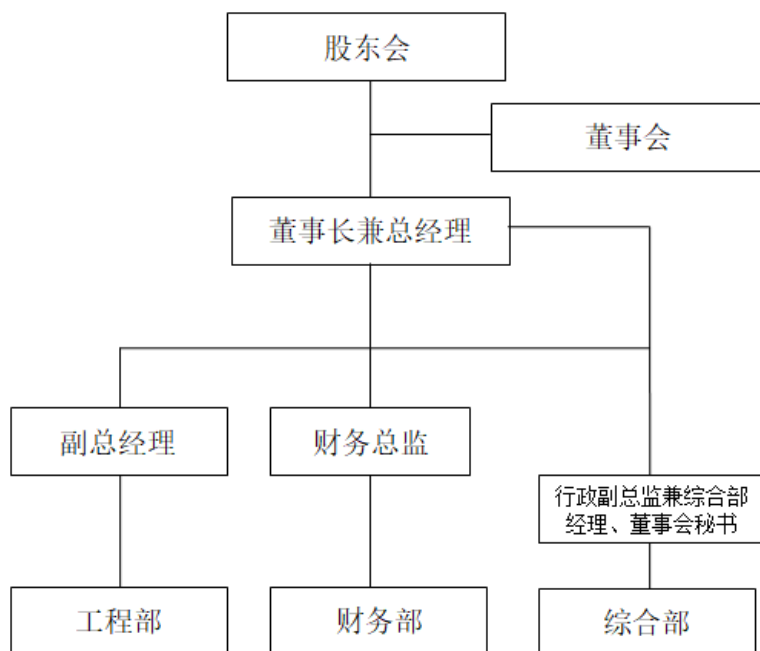
2、企业资质情况

《房地产开发企业暂定资质证书》，证书编号：云建房证开字（2019）1513 号；持证单位：昆明正城房地产开发有限公司；批准从事房地产开发经营业务时间：2014 年 10 月 11 日；有效期：截止至 2022 年 7 月 17 日；发证机关：昆明市住房和城乡建设局。

3、公司组织架构图：

昆明正城房地产开发有限公司

法人治理结构图



4、昆明正城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	71,905.26	38,232.78	23,056.50	21,434.79
负债总额	60,701.06	13,585.21	6324.09	6,299.86
净资产	11,204.2	24,647.57	16732.41	15,134.93
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	-	96,940.31	-	-0.14
利润总额	-46.00	19,875.06	-1415.16	402.53
净利润	-46.00	13,443.37	-1415.16	402.53

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/2018KMA30095）。

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/2019KMA30703）。

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）0406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）1600017号）。

（二）委托人与被评估单位的关系

委托人云南云投生态环境科技股份有限公司是被评估单位昆明正城房地产开发有限公司的参股股东，云南云投生态环境科技股份有限公司持有昆明正城房地产开发有限公司 20% 股权。

（三）其他评估报告使用人

本评估报告的使用人为委托人和法律、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正城房地产开发有限公司 20% 的股权，需对昆明正城房地产开发有限公司股东部分权益进行评估，以确定其在评估基准日 2020 年 10 月 31 日的市场价值，为云南云投生态环境科技股份有限公司拟转让持有的昆明正城房地产开发有限公司股权提供价值参考依据。

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，评估对象是云南云投生态环境科技股份有限公司持有的昆明正城房地产开发有限公司 20% 的价值。评估范围是昆明正城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 214,347,892.06 元，其中：流动资产 214,337,860.7 元，非流动资产 10,031.36 元，主要为固定资产 10,031.36 元；负债总额 62,998,585.81 元，其中：流动负债 62,998,585.81 元，无非流动负债，所有

者权益 151,349,306.25 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	115,687,109.32	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	98,223,064.01	应付账款	21,384,246.01
预付款项		预收款项	
应收利息		应付职工薪酬	156,162.60
应收股利		应交税费	40,359,528.17
其他应收款		应付利息	
存货		应付股利	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	1,098,649.03
其他流动资产	427,687.37	一年内到期的非流动负债	
		其他流动负债	
流动资产合计	214,337,860.70	流动负债合计	62,998,585.81
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	10,031.36	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	62,998,585.81
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	117,647,000.00
开发支出		资本公积	
商誉		减：库存股	
长期待摊费用		专项储备	
递延所得税资产		盈余公积	12,882,865.46
其他非流动资产		一般风险准备	
		未分配利润	20,819,440.79
非流动资产合计	10,031.36	股东权益合计	151,349,306.25
资 产 总 计	214,347,892.06	负债及股东权益合计	214,347,892.06

(一) 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）1600017号）。

(二) 被评估单位申报的表外资产的类型、数量

本次评估过程中，评估人员已提示企业对其拥有的全部资产进行清查、申报，企业承诺除上述资产外不存在其他拥有的、账面未记录的其他资产。

(三) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的相关资产

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）审计的审计结果。审计报告号为（众环审字（2021）1600017号），审计报告日为2021年1月15日，除此外，无引用其他机构报告内容。

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) 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
- (十二) 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
- (十三) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
- (十四) 《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) 昆明正城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;
- (二) 其他有关产权证明。

取价依据:

- (一) 被评估单位提供的2017年-2020年1-10月资产负债表、利润表、现金流量表等财务报表及审计报告;
- (二) 中和资产评估有限公司《评估资讯网》;
- (三) 《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);
- (四) 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;

(五) 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) 本公司与委托方签订的《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正城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。

昆明正城房地产开发有限公司其主要收益来源于为城市棚户区改造安置房建设项目，该项目建成后将全部用于昆明市五华科技产业园区被拆迁户的安置，目前，企业仅有城市棚户区改造安置房-林语斓郡苑项目，项目于2018年4月已经竣工备案，截止评估基准日时，企业正积极的向业主方收取剩余的项目工程尾款。除此之外，企业并无储备其他项目，致使企业在未来经营过程中，未来收益、风险难以合理计量，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：包括银行存款。银行存款通过查阅了银行对账单、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：包含应收账款。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。

(3) 其他流动资产：包含应交增值税。评估人员查阅相关财务资料及与企业相关财务人员沟通后，最终清查核实的其他流动资产账面价值作为其评估值。

2、非流动资产：

(1) 设备类资产：

根据评估目的及被评估设备的预期用途，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

重置全价不包括根据《中华人民共和国增值税暂行条例》允许抵扣的增值税进项税。

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、评估程序实施过程和情况

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，与云南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南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

根据昆明正城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3日至2020年12月6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。

评估人员听取昆明正城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，对昆明正城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高管访谈和现场勘查等形式对被评估单位的营业状况、经营条件和能力以及历史经营状况等状况进行调查核实。通过与被评估单位的管理人、财务人员进行交流，了解被评估单位的经营情况。在资产核实的基础上进一步开展多维度信息查询，对实物资产，评估人员在昆明正城房地产开发有限公司工作人员的配合下，对被评估单位填报的相关

科目明细表进行整理，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。

评估人员已要求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：此次评估主要为银行存款。

银行存款：对于银行存款，评估人员查阅了昆明正城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。对于应收账款，首先将申报表与会计报表、明细账、总账进行核对，并进行必要的取证核实，同时查阅相关合同履行情况，并根据上述情况对应收账款的可收回性进行了判断。

★其他流动资产的清查：评估人员查阅了相关财务资料及相关的纳税申报表进行核实。

★电子设备的清查：对昆明正城房地产开发有限公司申报评估的全部设备进行了清查，同时对设备的使用环境、维护保养情况、自然磨损情况及日常维护等情况进行了考察。在进行逐项清查核实过程中，对申报表上有关设备的名称、型号、规格、生产厂家、启用日期等错误作了更正，并对申报表上的缺项作了补充。

★负债的清查：昆明正城房地产开发有限公司的负债为流动负债和非流动负债，此流动负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款；无非流动负债。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、一般性假设

①昆明正城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昆明正城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造成的重大不利影响。

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，昆明正城房地产开发有限公司总资产账面价值为 21,434.79 万元，评估价值为 21,438.14 万元，增值额为 3.35 万元，增值率为 0.02%；总负债账面价值为 6,299.86 万元，评估价值为 6,299.86 万元；

股东全部权益账面价值为 15,134.93 万元，股东全部权益评估价值为 15,138.28 万元，增值额为 3.35 万元，增值率为 0.02%。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	21,433.79	21,433.79	-	0.00
2 非流动资产	1.00	4.35	3.35	333.49
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	1.00	4.35	3.35	333.49
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	-	-	-	-
18 递延所得税资产	-	-	-	-
19 其他非流动资产	-	-	-	-
20 资产总计	21,434.79	21,438.14	3.35	0.02
21 流动负债	6,299.86	6,299.86	-	0.00
22 非流动负债	-	-	-	-
23 负债合计	6,299.86	6,299.86	-	0.00
24 净资产（所有者权益）	15,134.93	15,138.28	3.35	0.02

即，昆明正城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 15,138.28 万元。云南云投生态环境科技股

份有限公司拟转让持有的昆明正城房地产开发有限公司 20%的股权价值为 3,027.66 万元。

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、本次设备类资产评估价值中不包含根据《中华人民共和国增值税暂行条例》允许抵扣的增值税进项税。

2、本次评估结论没有考虑控股权和少数股权等因素对股东权益价值产生的溢价或折价。

3、本次评估结论没有考虑流动性对股东权益价值的影响。

4、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 29 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：二〇二一年二月二十五日。

(本页无正文)

中和资产评估有限公司

资产评估师:

二〇二一年二月二十五日

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、委托人营业执照复印件；
- 附件三、被评估单位营业执照复印件；
- 附件四、被评估单位评估基准日审计报告；
- 附件五、关于资产权属的声明及承诺；
- 附件六、委托人承诺函；
- 附件七、被评估单位承诺函；
- 附件八、签名资产评估师承诺函；
- 附件九、中和资产评估有限公司营业执照复印件；
- 附件十、北京市财政局备案公告（2017-0085号）；
- 附件十一、签名资产评估师执业资格证书登记卡复印件；
- 附件十二、资产评估委托合同。