

本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股权
所涉及的冕宁康旅投资开发有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告

天兴评报字（2022）第 0714 号
（共一册）



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇二二年四月三十日

目 录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	7
一、委托人、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况 ...	7
二、评估目的	13
三、评估对象和评估范围	13
四、价值类型	16
五、评估基准日	17
六、评估依据	17
七、评估方法	20
八、评估程序实施过程 and 情况	26
九、评估假设	28
十、评估结论	30
十一、特别事项说明	32
十二、资产评估报告的使用限制说明	35
十三、资产评估报告日	35
资产评估报告附件	37

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、行政法规规定及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。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资产评估报告的使用人。本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、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。

四、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。

五、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。

六、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。

七、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。

云南城投置业股份有限公司拟转让股权 所涉及的冕宁康旅投资开发有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告摘要

天兴评报字（2022）第 0714 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受云南城投置业股份有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对云南城投置业股份有限公司拟转让股权所涉及的冕宁康旅投资开发有限公司股东全部权益在 2021 年 12 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、评估目的：根据《云南省康旅控股集团有限公司第一届董事会第 186 次会议决议》（云康旅董决投资[2022]10 号）、《云南城投置业股份有限公司关于协议转让两家全资子公司 100%股权的决议》，云南城投置业股份有限公司拟转让冕宁康旅投资开发有限公司股权，为此需对上述经济行为所涉及的冕宁康旅投资开发有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：冕宁康旅投资开发有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

三、评估范围：冕宁康旅投资开发有限公司评估基准日的全部资产及相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2021 年 12 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法、收益法。

七、评估结论：

本次评估选取资产基础法评估结果作为本次评估结论。

经资产基础法评估，冕宁康旅投资开发有限公司总资产账面价值为 31,984.47 万元，评估价值为 31,967.44 万元，减值额为 16.98 万元，减值率为 0.05%；总负债账面价值为 26,784.98 万元，评估价值为 26,216.43 万元，减值额为 568.55 万元，减值率为 2.12%；股东权益账面价值为 5,199.44 万元，评估价值为 5,751.01 万元，



增值额为 **551.57** 万元，增值率为 **10.61%**；评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率（%）
流动资产	31,767.71	31,726.41	-41.30	-0.13
非流动资产	216.71	241.03	24.32	11.22
其中：长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	24.56	48.75	24.19	98.49
在建工程	-	-	-	-
无形资产	0.76	0.88	0.12	15.79
—土地使用权	-	-	-	-
其他	191.39	191.40	0.01	0.01
资产总计	31,984.42	31,967.44	-16.98	-0.05
流动负债	24,790.34	24,221.79	-568.55	-2.29
非流动负债	1,994.64	1,994.64	-	-
负债总计	26,784.98	26,216.43	-568.55	-2.12
净资产（所有者权益）	5,199.44	5,751.01	551.57	10.61

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注以下情况：

（一）根据冕宁康旅投资开发有限公司提供的相关资料，发现冕宁康旅投资开发有限公司由于春风南岸一期项目建设，向凉山农村商业银行股份有限公司解放路分理处取得总金额伍仟万元整的长期借款，借款期限为 2021 年 7 月 15 日至 2023 年 10 月 14 日。借款方式为抵押，并与放款银行签有 1 份“抵押合同”，抵押物为川（2020）不动产权第 0001197 号国有建设用地使用权。本次评估不考虑该抵押事项对土地使用权的影响。

（二）2021 年 12 月 7 日，冕宁康旅投资开发有限公司（以下简称“冕宁康旅”）、冕宁康元置业有限公司（以下简称“冕宁康元”）和曹俊三方签订产权交

易合同（合同编号：G32021YN1000049），冕宁康旅根据经云南省康旅控股集团有限公司备案的《北京亚超评报字（2021）第 A251 号资产评估报告》（备案号为康旅评备[2021]28 号，评估基准日为 2021 年 6 月 30 日，评估目的为股权转让，净资产评估值为-8,749.22 元），将其持有的冕宁康元 100%股权以人民币 1 元转让给曹俊，该经济行为已报云南省康旅控股集团有限公司备案。冕宁康元是 2020 年 12 月 29 日由冕宁康旅投资开发有限公司出资成立的子公司，注册资本为 900 万元，出资方式为认缴制，冕宁康旅未实际出资。2021 年 12 月 20 日，冕宁康旅收到股权转让价款，2021 年 12 月 23 日，冕宁康元完成股权变更工商登记。

产权交易合同约定，除股权价款 1 元以外，曹俊还需向冕宁康元提供借款，以支付截止 2021 年 6 月 30 日冕宁康元置业有限公司所欠云南城投置业股份有限公司(以下简称“云南城投”)的债务本息 135,331,863.90 元，并约定产权交易合同生效之日起 5 个工作日内偿还 50,754,616.51 元；产权交易合同生效之日起一年内偿还剩余部分 84,577,247.39 元，并以剩余未清偿债务本息为基数，按照年利率 4.85% 自合同生效日起计算延期付款利息。其中，第一部分 50,754,616.51 元款项已于基准日前支付，剩余部分还未支付。

由于评估基准日该笔清偿债务本息尚未支付完毕，故冕宁康旅未将股权转让价款确认收入，并将冕宁康元纳入合并报表范围，评估基准日冕宁康元经审计后的账面净资产为-27,530,244.58 元。冕宁康旅将其持有的冕宁康元 100%股权作为持有待售资产，由于冕宁康旅未对冕宁康元进行出资，故持有待售资产账面值为零。考虑到股权转让合同已经签订且冕宁康元已完成股权变更工商登记变更，本次评估将冕宁康旅投资开发有限公司持有待售的冕宁康元置业有限公司 100%股权按合同价格 1 元作为评估值，特提请报告使用者注意。

（三）土地滞纳金及利息支付事项

根据四川省冕宁县人民法院（2021）川 3433 民初 2111 号民事判决书，冕宁康旅投资开发有限公司需向冕宁县自然资源局支付冕拍 2018-2 号地块逾期交纳土地出让违约金 9,582,051.37 元，并支付利息 3,801,423.29 元；

根据四川省冕宁县人民法院（2021）川 3433 民初 2115 号民事判决书，冕宁康旅投资开发有限公司需向冕宁县自然资源局支付冕拍 2017-3 号地块逾期交纳土地

出让违约金 9,603,696.16 元，并支付利息 3,429,200.00 元。冕拍 2017-3 号地块为冕宁康旅投资开发有限公司原子公司冕宁康元所有，根据产权交易合同约定，曹俊和冕宁康元委托冕宁康旅投资开发有限公司处理冕拍 2017-3 地块的土地滞纳金事宜，并于 2021 年 12 月 16 日向冕宁康旅投资开发有限公司支付土地滞纳金包干款 15,289,230.89 元（该包干款不包含土地出让违约金利息）。

截止评估基准日，冕宁康旅投资开发有限公司还需支付冕拍 2018-2 号地块、冕拍 2017-3 号土地违约金合计 22,987,170.82 元，该笔金额已于评估基准日后、报告日前的 2022 年 1 月支付完成。其中，产权交易合同约定由冕宁康旅投资开发有限公司代付的 2017-3 号土地滞纳金包干款 15,289,230.89 元较实际判决的土地出让违约金为 9,603,696.16 元多余 5,685,534.73 元，放置于其他应付款科目，根据合同并向委托人了解，此笔款项不需退还，则其他应付款中该笔款项并非实际负债。

（四）本次评估所采用的销售数量，是根据企业报规审批后的经济指标确定，未考虑项目完工后实际建筑面积测绘数量与本次评估所采用数量之间的差异对评估值的影响。

（五）在预计未来可销售价格、预计未来发生成本等因素时，被评估企业管理当局基于现行市场环境对未来几年的市场发展做出判断，并基于现有已取得的规划条件或预计取得的规划条件制定了产品定位、开发计划和销售方案，本次评估，我们假设企业制定的开发计划及销售方案在建设过程中不发生变化，若被评估企业的开发计划和销售方案发生变化，会导致评估报告结果发生改变。

（六）本次评估中所采用的开发项目的项目成本预算（或估算）为企业提供的预算，评估人员核实后剔除部分非必要费用，我们假设该预算准确可靠，未考虑该预算在评估基准日后因物价材料变化和其他因素导致预算变化的可能及其对评估结果的影响。

（七）被评估单位的债权收益率按一年期 LPR 加 270 个基点确认，本次评估中采用的一年期 LPR 为 2021 年 12 月数据，未考虑未来 LPR 变化的可能及其对评估结果的影响。

我们特别强调：本评估意见仅作为委托人进行股权转让交易的价值参考依据，而不能取代委托人进行股权转让交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估结论使用的有效期限为1年，自评估基准日2021年12月31日起，至2022年12月30日止。

本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章，经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和正确理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

云南城投置业股份有限公司拟转让股权 所涉及的冕宁康旅投资开发有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

天兴评报字（2022）第 0714 号

云南城投置业股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对云南城投置业股份有限公司拟转让股权所涉及的冕宁康旅投资开发有限公司股东全部权益价值在 2021 年 12 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、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托人概况

企业名称：云南城投置业股份有限公司

注册地址：云南省昆明市民航路 869 号融城金阶 A 座

法定代表人：李家龙

注册资本：160568.691 万人民币

公司类型：股份有限公司(上市)

成立时间：1997 年 04 月 21 日

经营范围：房地产开发与经营；商品房销售；房屋租赁；基础设施投资建设；土地开发；项目投资与管理。

（二）被评估单位概况

1. 基本信息

企业名称：冕宁康旅投资开发有限公司

注册地址：四川省凉山彝族自治州冕宁县长征东路42号3栋1单元1号

法人代表：钟璟

注册资本：壹亿元整

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立时间：2018年05月22日

营业期限：2018年05月22日至长期

企业法人营业执照注册号：91513433MA696AFT9Y

经营范围：房地产开发经营；养老服务；健康管理；酒店管理；销售电子产品；市政公用工程；销售工艺品；餐饮服务；旅游资源开发；旅游项目策划服务；园林绿化工程；百货零售；食品、饮料及烟草制品专门零售（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.公司股权结构及变更情况

冕宁康旅投资开发有限公司是由云南城投置业股份有限公司出资组建的有限责任公司，于2018年5月22日在冕宁县药品和工商质量监督局登记注册。注册资金为壹亿元人民币，实收资本壹亿元人民币，并由凉山恒鑫会计师事务所出具凉恒会师验字[2018]第003号验资报告。

截至评估基准日2021年12月31日，冕宁康旅投资开发有限公司股权结构如下表所示：

金额单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	云南城投置业股份有限公司	10,000.00	100%
合计		10,000.00	100%

3.公司主营业务概况

冕宁康旅投资开发有限公司成立于2018年5月22日，并于2018年5月31日通过招拍的方式竞拍取得“冕拍2018-2号”地块国有建设用地使用权，土地面积61680.34平方米。

冕宁康旅投资开发有限公司于 2018 年 10 月取得了房地产开发企业暂定资质证书。冕宁康旅投资开发有限公司目前开发建设的项目名称为春风南岸，该项目位于冕宁县城厢镇城东南新区，项目具体情况如下：

春风南岸项目位于四川省凉山彝族自治州冕宁县县城与安宁河新城区交界处，紧靠冕宁县政府，项目总用地面积 92.51 亩；土地性质为城镇住宅用地、其他商服用地，规划容积率为 3.5，项目总建筑面积为 251,389.84 平方米，其中地上建筑面积为 215,838.56 平方米，拟建 12 幢楼，其中 5#楼为售楼部和样板房，其余 11 幢均为高层住宅，至评估基准日，项目已建成 5#楼（售楼部），10 幢、11 幢即将封顶，该 3 幢楼已于 2021 年 8 月 17 日和 2021 年 9 月 24 日取得预售许可证并开始预售，于评估基准日已预售普通住宅 8929.17 平方米，非普通住宅 620.89 平方米。

项目各项规证办理进度如下表所示：

开发期	取得证件名称	证件编号	取得时间
春风南岸	不动产权证书	川（2020）冕宁县不动产权第 0001197 号	2020 年 12 月 31 日
	建设用地规划许可证	冕地字第 513433202100005 号	2021 年 05 月 12 日
	建设工程规划许可证	冕建字第 513433202100008 号	2021 年 05 月 13 日
	建筑工程施工许可证	编号：513433202107010101	2021 年 7 月 1 日
	商品房预售许可证	5 幢：2021 房预售证第 01 号	2021 年 8 月 17 日
		10 幢、11 幢：2021 房预售证第 04 号	2021 年 9 月 24 日

4.主要会计政策及税项

①冕宁康旅投资开发有限公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

②冕宁康旅投资开发有限公司以人民币为记账本位币。

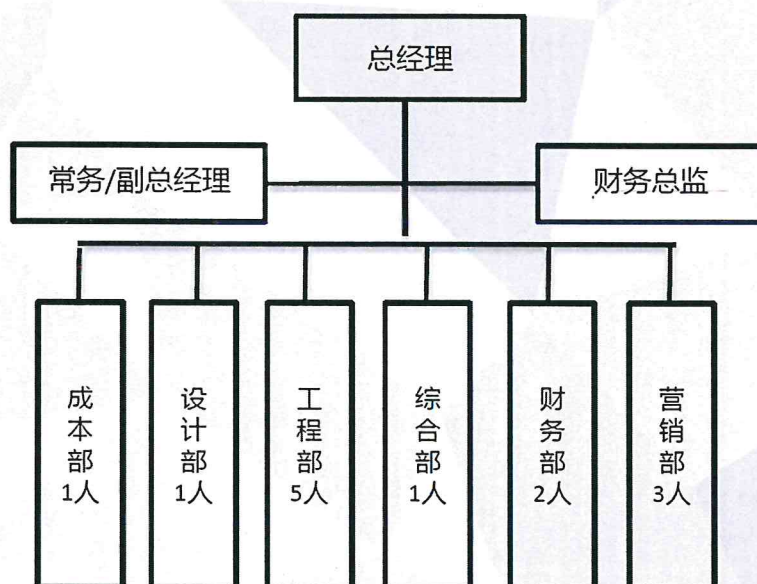
③冕宁康旅投资开发有限公司会计核算以权责发生制为记账基础，除以公允价值计量的金融工具外，财务报表以历史成本作为计量基础，资产如果发生减值，按照相关规定计提相应的减值准备。

④企业执行的主要税项如下表所示：

税种	计税依据	适用税率 (%)
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	9%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计缴	5%
教育费附加	按实际缴纳的增值税计缴	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税计缴	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%

5.公司组织结构及人力资源

公司组织结构图如下：



6.财务状况表及经营成果

财务状况表

单位：万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年12月31日
货币资金	4.00	9.94	2,937.29
应收票据			
应收账款			2.31
预付款项			13.84

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年12月31日
应收利息			
应收股利			
其他应收款	0.10	0.13	103.80
存货	40,946.96	41,132.62	28,305.82
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	27.67	29.92	404.65
流动资产合计	40,978.73	41,172.60	31,767.71
投资性房地产			
固定资产	25.15	19.07	24.56
在建工程			
无形资产			0.76
长期待摊费用			191.39
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计	25.15	19.07	216.71
资产总计	41,003.89	41,191.67	31,984.43
短期借款			
应付票据			
应付账款	19,576.76	11,084.56	3,739.52
预收款项			
合同负债			3,447.88
应付职工薪酬	0.01	54.99	132.42
应交税费	517.95	523.54	
应付利息			
应付股利			
其他应付款	11,596.67	22,750.62	16,305.36
一年内到期的非流动负债			854.85
其他流动负债			310.31
流动负债合计	31,691.39	34,413.71	24,790.34
长期借款			1,994.64
预计负债	3,697.78	10,318.46	
递延收益			
非流动负债合计	3,697.78	10,318.46	1,994.64
负债合计	35,389.17	44,732.16	26,784.98
所有者权益：			
实收资本	10,000.00	10,000.00	10,000.00
未分配利润	-4,385.28	-13,540.49	-4,800.56

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
归属于母公司 所有者权益合计	5,614.72	-3,540.49	5,199.44
少数股东权益			
所有者权益合计	5,614.72	-3,540.49	5,199.44

经营成果表

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年
一、营业总收入			
其中：营业收入			
二、营业总成本	414.46	2,533.65	-1,081.64
其中：营业成本			
营业税金及附加	86.06	85.85	-73.84
销售费用	86.79	202.09	565.01
管理费用	241.48	158.43	265.94
财务费用	0.12	2,087.28	-1,838.75
资产减值损失			
其他			
三、其他经营收益		0.17	0.06
加：公允价值变动收益			
投资收益			
汇兑收益			
资产处置收益			
其他收益		0.17	0.06
四、营业利润	-414.46	-2,533.47	-546.31
加：营业外收入			6.00
减：营业外支出	3,709.40	6,621.74	-9,280.25
五、利润总额	-4,123.87	-9,155.21	8,739.94
减：所得税费用	65.02		
六、净利润	-4,188.89	-9,155.21	8,739.94

上表中列示的财务数据，其中 2019 年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 XYZH/2020KMA20183 号无保留意见审计报告。2020 年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 XYZH/2021KMAA20125 号无保留意见审计报告；2021 年数据经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具 XYZH/2022KMAA20060 号无保留意见审

计报告。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本报告无其他报告使用者。

（四）委托人和被评估单位的关系

委托人为云南城投置业股份有限公司，被评估单位为冕宁康旅投资开发有限公司，冕宁康旅投资开发有限公司为云南城投置业股份有限公司的全资子公司。

二、评估目的

根据《云南省康旅控股集团有限公司第一届董事会第 186 次会议决议》(云康旅董决投资[2022]10 号)、《云南城投置业股份有限公司关于协议转让两家全资子公司 100%股权的决议》，云南城投置业股份有限公司拟转让冕宁康旅投资开发有限公司股权，为此需对上述经济行为所涉及的冕宁康旅投资开发有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为冕宁康旅投资开发有限公司的股东全部权益价值。

被评估单位主要资产概况如下：

本次评估的资产总额 319,844,271.17 元，其中：

1、流动资产

流动资产账面价值为 317,677,144.53 元，主要包括：货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货和其他流动资产。存货在流动资产中所占比例较大，主要为冕宁康旅投资开发有限公司春风南岸项目开发成本。

存货是冕宁康旅投资开发有限公司春风南岸项目开发成本，包括土地取得成本、前期费用、建安费用等。春风南岸项目概况如下：

冕宁康旅投资开发有限公司成立于 2018 年 5 月 22 日，并于 2018 年 5 月 31 日通过招拍的方式竞拍取得“冕拍 2018-2 号”地块国有建设用地使用权，土地面积 61680.34 平方米。

春风南岸项目业态包括普通住宅、非普通住宅、商业及车位，可售面积或个数如下：

	总可售面积/个数	剩余可售面积/个数
普通住宅	169,681.23	160,752.06
非普通住宅	35,499.20	34,878.31
商业	10,468.12	10,468.12
停车位	864.00	864.00

冕宁康旅投资开发有限公司于 2018 年 10 月取得了房地产开发企业暂定资质证书。冕宁康旅投资开发有限公司目前开发建设的项目名称为春风南岸，该项目位于冕宁县城厢镇城东南新区，项目具体情况如下：

(1)项目各项规证办理进度如下表所示：

开发项目	取得证件名称	证件编号	取得时间
春风南岸	不动产权证书	川(2020)冕宁县不动产权第 0001197 号	2020 年 12 月 31 日
	建设用地规划许可证	冕地字第 513433202100005 号	2021 年 05 月 12 日
	建设工程规划许可证	冕建字第 513433202100008 号	2021 年 05 月 13 日
	建筑工程施工许可证	编号：513433202107010101	2021 年 7 月 1 日
	商品房预售许可证	5 幢：2021 房预售证第 01 号	2021 年 8 月 17 日
		10 幢、11 幢：2021 房预售证第 04 号	2021 年 9 月 24 日

(2)项目进度情况：

春风南岸目前施工进度约 25%，于 2021 年 7 月开工，预计 2024 年 9 月 30 日完工，项目目前为预售阶段，已取得 5、10、11 幢的预售许可证，截止评估基准日，已预售约 3%的房源。

(3)项目经济指标

春风南岸项目总建设用地面积 61,680.34 m²，一个不动产权证书，证书号为“川(2020)冕宁县不动产权第 0001197 号”，规划总建筑面积 251,389.84 m²，其中计容建筑面积 215,838.56 m²。项目容积率 3.50，建筑密度 25.98%，绿地率 30.06%，机动车位 864 个（不包括人防车位），具体经济指标如下表所示：

春风南岸综合技术经济指标表

科目		设计指标
总用地面积: m ²		61,680.34
净用地面积: m ²		61,680.34
总建筑面积: m ²		251,389.84
地上总建筑面积		215,838.56
地上自持	商业(含售楼部)	1,531.99
地上销售	高层类住宅	205,180.42
	底商	8,936.13
地上配套	物管用房及其他配套	444.85
地下总建筑面积		35,551.28
地下销售	产权车位面积	26,451.28
地下配套	人防及人防车位面积	9,100
可售产权车位: 个数(不含地上和人防车位)		864
容积率		3.5
建筑密度		25.98%
建筑占地: m ²		16,022.73
绿地率		30.06%
绿地面积: m ²		18,539.91

2、非流动资产

非流动资产账面价值 2,167,126.64 元,包括固定资产、无形资产和长期待摊费用。

固定资产账面价值为 245,561.90 元。其中:运输设备为轿车,为两辆别克 GL8 商务车。电子设备共 7 项,为计算机、复印机等,分布在办公室内。截止评估基准日,上述资产产权清晰,为冕宁康旅公司所有,均能正常使用。

无形资产为明源房地产系统,原始入账价值 8,849.56 元,账面净值 7,620.46 元。截止评估基准日,明源房地产系统能正常使用。

长期待摊费用账面值 1,913,944.28 元,为沙盘设计制作及安装服务、售楼部及样板房软装服务等相关费用。

(二) 评估范围

评估范围为冕宁康旅投资开发有限公司于评估基准日纳入评估范围的全部资产及负债,其中总资产账面价值 31,984.42 万元,负债账面价值 26,784.98 万元,净

资产账面价值 5,199.44 万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值
流动资产	31,767.71
非流动资产	216.71
其中：长期股权投资	
投资性房地产	
固定资产	24.56
在建工程	
无形资产	0.76
土地使用权	
递延所得税资产	
其他	191.39
资产总计	31,984.42
流动负债	24,790.34
非流动负债	1,994.64
负债总计	26,784.98
净资产	5,199.44

1.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，2021 年 12 月 31 日会计报表已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具 XYZH/2022KMAA20060 号无保留意见审计报告。

2. 企业申报的表外资产的情况

企业未申报表外资产。

3. 引用其他评估机构出具的报告情况

本次评估未引用其他评估机构出具的报告。

四、价值类型

根据本次评估目的确定本次评估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

评估基准日是 2021 年 12 月 31 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

《云南省康旅控股集团有限公司第一届董事会第 186 次会议决议》(云康旅董决投资[2022]10 号)；

《云南城投置业股份有限公司关于协议转让两家全资子公司 100%股权的决议》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第 5 号）；
2. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第 42 号）；
3. 《中华人民共和国民法典》（十三届全国人大三次会议）；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 29 号）；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日）；
6. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
7. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号）；
8. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令，国务院 2020 年 732 号令）；
9. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号）；
10. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发[2001]102 号）；

11. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；
12. 《财务部关于印发<国有资产评估项目备案管理办法>的通知》（国办发[2001]802 号）；
13. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令 2019 年第 709 号修正）；
14. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部 32 号令）；
15. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年国务院国资委第 12 号令）；
16. 《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）；
17. 《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）；
18. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；
19. 《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》（国资发产权[2014]95 号）；
20. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第 653 号）；
21. 《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 709 号）；
22. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第 714 号）；
23. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 691 号）；
24. 《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 50 号）；
25. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）；
26. 《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）；
27. 《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）；

28. 《云南省省属企业国有资产评估项目备案工作指引》（云国资产权〔2018〕149号）；

29. 其它相关的法律法规文件。

（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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
9. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
13. 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）；
14. 《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38号）；
15. 《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）。

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 不动产权证书；
3. 建设用地规划许可证；
4. 建设工程规划许可证；

5. 建设工程施工许可证；
6. 商品房预售许可证；
7. 机动车行驶证；
8. 主要设备购置合同、发票；
9. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》；
2. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；
3. 评估基准日同期贷款市场报价利率；
4. 《Wind 资讯》上市公司资料库；
5. 《产权交易合同》（合同编号：G32021YN1000049）；
6. 企业提供的财务报表、审计报告等相关财务资料；
7. 企业提供的未来年度经营计划、盈利预测等资料；
8. 企业提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料；
9. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关评估信息资料；
10. 与此次资产评估有关的其他资料。
11. 被评估单位提供的原始会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
12. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，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。

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。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。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

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。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。

（二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，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，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法；

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、内外部环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

由于目前国内外与冕宁康旅投资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。

（三）具体评估方法介绍

一）资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

(1) 货币资金：全部为银行存款，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) 应收账款、其他应收款：各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3) 预付账款：评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。如评估人员现场核实日，该预付账款的货物已经交付，或服务已经提供，评估人员检查存货、固定资产等资产及预付账款明细账，核实无误后，以账面值作为评估值。如评估人员现场核实日，该预付账款的货物还未交付，或服务还未提供，评估人员通过函证，检查原始凭证，查询债务人的经营状况、资信状况，进行账龄分析等程序，综合分析判断，以该预付账款可收回货物、获得服务、或收回货币资金等可以形成相应资产和权益的金额估计值作为评估值。

(4) 存货：存货为开发成本，账面价值 299,337,872.89 元，为春风南岸项目的开发成本。

春风南岸项目已处于预售阶段，被评估单位提供了详细的经济指标和预测成本数据，通过估价人员的调查、收集的相关经济指标和地价市场资料分析、判断，根据最有效利用原则能合理确定假设开发完成的房地产总价及建造的相关费用等，宜采用假设开发法评估。

假设开发法也称剩余法，是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出和应得利润来求取估价对象价值的方法，假设开发法根据是否考虑时间价值，又分为静态法和动态法。本次评估选用动态法进行评估，假设开发法动态法的基本原理是运用现金流折现法原理，预测开发项目按评估基准日的房产市场价格、销售进度、开发进度安排，测算未来各年房产销售现金流入和后续开发成本、销售费用、管理

费用和税金（销售税费、土地增值税及企业所得税）的现金流出，得出每年的净现金流量，采用适当的折现率将各期净现金流折现并加和而得到的开发项目价值，其计算公式如下：

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

评估价值=各期净现金流÷（1+折现率）^折现年期

（5）持有待售资产

被评估单位的持有待售资产为冕宁康旅投资开发有限公司持有的冕宁康元置业有限公司 100%股权。由于冕宁康旅未对冕宁康元进行出资，故持有待售资产账面价值为零。考虑到冕宁康元已签订股权转让合同进行转让并已完成股权变更工商登记变更，本次评估将冕宁康旅投资开发有限公司持有待售的冕宁康元置业有限公司 100%股权按合同价格 1 元作为评估值。

（6）其他流动资产：核算内容为期末留抵进项税额，是在清查核实其账面金额的基础上，以核实账面值确定评估值。

（7）设备类资产

纳入评估范围的设备类资产包括运输设备和电子设备两大类。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对设备类资产分别采用市场法和成本法进行评估。

1) 车辆的评估

本次车辆的评估以资产按照现行用途继续使用为假设前提，采用市场法进行评估。评估方法选择理由如下：对于收益法而言，委估车辆均不具有独立运营能力或者独立获利能力，故也不宜采用收益法进行评估。对于成本法而言，委估车辆购买时并非新车购车，故也不宜采用成本法进行评估。对于评估范围内的车辆，由于车辆的二手交易市场较为发达，本次评估采用市场法对车辆进行评估；

本次评估采用的基本计算公式为：

评估对象市场价格=不含税比较案例价格×个别因素修正。

2) 电子设备的评估

①电子设备重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以不含税市场采购价确定。

②成新率的确定

对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

③评估价值的确定

评估值=电子设备重置全价×成新率

(8) 无形资产：评估人员在软件取得的合法、合理、真实、有效性进行核实的基础上；向财务人员及软件管理人员了解技术、软件的使用情况，确认其是否存在并判断尚可使用期限，如果企业购置的软件版本在市场上仍有销售，则按照现行市价确定评估值。

(9) 长期待摊费用：以被评估单位评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评估值，对于基准日后已无对应权利、价值或已经在其他资产中考虑的项目直接评估为零。对基准日后尚存对应权利或价值的待摊费用项目，按原始发生额和尚存受益期限与总摊销期限的比例确定。

(10) 负债：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企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

二) 收益法

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有息债务得出股东全部权益价值。

1. 计算模型

$$E = V - D$$

$$V = P + C_1 + C_2 + E'$$

上式中：

E：股东全部权益价值；

V：企业整体价值；

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；

E' ：（未在现金流中考虑的）长期股权投资评估价值。

其中，公式中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n [R_t \times (1+r)^{-t}]$$

上式中：

R_t ：明确预测期的第 t 期的企业自由现金流

t：明确预测期期数 1, 2, 3, …, n；

r：折现率；

n：明确预测期第末年。

2. 模型中关键参数的确定

1) 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用 × (1 - 税率 T) - 资本

性支出—营运资金变动。

2) 收益期的确定

本次评估采用有限期限作为收益期。因为冕宁康旅投资开发有限公司主要从事房地产开发，所开发房地产主要对外销售，主营业务收入主要来源于房地产销售。本次评估收益期按照项目开发期和后期尾盘销售期进行确定。根据冕宁康旅投资开发有限公司未来销售计划，新项目于2021年7月开工，2021年9月开始预售，预计2024年9月30日全部完工交房，2025年完成销售，因此本次销售部分收益期取至2025年末。

3) 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

4) 付息债务评估价值的确定

付息债务包括企业的长短期借款，按其市场价值确定。

5) 溢余资产及非经营性资产(负债)评估价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一般指超额货币资金和交易性金融资产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。对该类资产单独进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人的签订的资产评估业务约定书所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段

(1) 北京天健兴业资产评估有限公司于 2022 年 3 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

(3) 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

(4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为 2022 年 3 月 20 日—3 月 30 日。

2.现场清查阶段

(1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查重要设备等资产。评估人员，查阅了相关设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性和合法性。

(2) 资产实际状态的调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查电子设备和车

辆。主要通过查阅设备的运行记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

（3）实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及设备采购合同等资料。

该阶段的工作时间为 2022 年 3 月 30 日—4 月 02 日。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

4. 评估汇总阶段

（1）评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的评估结果。

（2）评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

（3）工作底稿的整理归档

上述三四两阶段工作时间为 2022 年 4 月 3 日—5 月 31 日。

九、评估假设

（一）一般假设：

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

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这

样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，在项目开发期内持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持项目开发期内的持续经营能力。

（二）收益法评估假设：

1. 国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

5. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致。

7. 有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。

8. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

9. 本次预测以冕宁康旅投资开发有限公司评估基准日股权结构为框架，未考虑评估基准日后可能发生的股权变化或重组，对该公司经营计划决策的影响。

10. 根据现在开发项目情况，按项目开发经营期作为收益预测期，冕宁康旅投资开发有限公司收益预测期内在经营方式上与现时保持一致，未考虑公司后续取得土地的后续开发经营期限。

11. 冕宁康旅投资开发有限公司提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致。

12. 假设企业制定的开发计划及销售方案在建设过程中不发生变化，若被评估企业的开发计划和销售方案发生变化，会导致评估报告结果发生改变。

13. 假设企业制定的预售期和去化情况按企业提供给被评估单位的销售计划完成。

14. 假设房地产项目按照企业预定的开发计划正常开发、按预定的销售计划正常销售，并均能取得各个环节相应的批准文件。

15. 本次评估中所采用的开发项目的项目成本预算（或估算）为企业提供的预算，我们设定该等预算准确可靠，未考虑该预算在评估基准日后因物价材料变化和其他因素导致预算变化的可能及其对评估结果的影响。

16. 假设开发项目按公司编制的投资概算在预计的工期内建成，且建设方案不做重大改变，工程质量达到国家行业标准的标准以及相关开发协议的约定。

本次评估所采用的销售数量是根据企业规划设计方案确定的，未考虑项目完工后实际建筑面积测绘数量与本次评估所采用数量之间的差异对评估值的影响。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结论

经资产基础法评估，冕宁康旅投资开发有限公司总资产账面价值为 31,984.42 万元，评估价值为 31,967.44 万元，减值额为 16.98 万元，减值率为 0.05%；总负债账面价值为 26,784.98 万元，评估价值为 26,216.43 万元，减值额为 568.55 万元，减值率为 2.12%；股东权益账面价值为 5,199.44 万元，评估价值为 5,751.01 万元，增值额为 551.57 万元，增值率为 10.61%；评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率(%)
流动资产	31,767.71	31,726.41	-41.30	-0.13
非流动资产	216.71	241.03	24.32	11.22
其中：长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	24.56	48.75	24.19	98.49
在建工程	-	-	-	-
无形资产	0.76	0.88	0.12	15.79
—土地使用权	-	-	-	-
其他	191.39	191.40	0.01	0.01
资产总计	31,984.42	31,967.44	-16.98	-0.05
流动负债	24,790.34	24,221.79	-568.55	-2.29
非流动负债	1,994.64	1,994.64	-	-
负债总计	26,784.98	26,216.43	-568.55	-2.12
净资产(所有者权益)	5,199.44	5,751.01	551.57	10.61

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

(二) 收益法评估结果

采用收益法评估后的冕宁康旅投资开发有限公司股东全部权益价值为**5,751.00**万元，增值额为**551.56**万元，增值率为**10.61%**。

资产基础法评估股东全部权益价值 5,751.01 万元，收益法评估股东全部权益价值 5,751.00 万元，两种方法评估结果无差异，这是因为使用资产基础法评估时，其中的主要资产存货资产采用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产生，两种方法对存货测算过程一致，导致两种方法评估结果一致。

考虑到本次评估目的，因此本次评估选取资产基础法评估结果 5,751.01 万元作为冕宁康旅投资开发有限公司股东全部权益价值最终评估结果。

(三) 评估结论与账面价值比较变动情况及说明

1、流动资产评估减值 41.30 万元，减值主要原因为冕宁县房地产市场正在发展中，存量去化周期较长，且近年来人工材料费用上涨，造成成本增加，因此造成存货减值。

2、设备类资产评估增值 24.19 万元，其中：

(1) 车辆净值评估增值的主要原因是企业购买车辆为向关联企业购买的二手

车,购置价格低于市场价格,且企业对设备计提折旧的速度较实际损耗快,而本次车辆评估采用市场法评估,其市场价值大于企业账面净值,故导致评估增值。

(2) 电子设备净值评估减值的主要原因近几年电子产品更新换代较快价格不断下降所致。

3、流动负债减值-568.55 万元,减值率-2.29%,主要原因为其他应付款明细表第 9 项,为多收冕宁康元置业有限公司的土地滞纳金 5,685,534.73 元,是产权交易合同和民事判决书的差额。根据 2021 年 12 月 7 日冕宁康旅投资开发有限公司与曹俊签订产权交易合同约定,曹俊委托冕宁康旅投资开发有限公司处理冕拍 2017-3 地块的土地滞纳金事宜,并于 2021 年 12 月 16 日向冕宁康旅投资开发有限公司支付土地滞纳金包干款 15,289,230.89 元;2021 年 12 月 20 日,四川省冕宁县人民法院(2021)川 3433 民初 2115 号民事判决书中明确土地出让违约金为 9,603,696.16 元,较产权交易合同约定的土地滞纳金包干款少 5,685,534.73 元。根据合同并向委托人了解,此笔款项不需退还,评估为 0.00 元。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算,但该事项确实可能影响评估结论,提请本评估报告使用者对此应特别关注:

(一) 根据冕宁康旅投资开发有限公司提供的相关资料,发现冕宁康旅投资开发有限公司由于春风南岸项目建设,向凉山农村商业银行股份有限公司解放路分理处取得总金额伍仟万元整的长期借款,借款期限为 2021 年 7 月 15 日至 2023 年 10 月 14 日。借款方式为抵押,并与放款银行签有 1 份“抵押合同”,抵押物为川(2020)不动产权第 0001197 号国有建设用地使用权。本次评估不考虑该抵押事项对土地使用权的影响。

(二) 2021 年 12 月 7 日,冕宁康旅投资开发有限公司(以下简称“冕宁康旅”)、冕宁康元置业有限公司(以下简称“冕宁康元”)和曹俊三方签订产权交易合同(合同编号: G32021YN1000049),冕宁康旅根据经云南省康旅控股集团有限公司备案的《北京亚超评报字(2021)第 A251 号资产评估报告》(备案号为康旅评备[2021]28 号,评估基准日为 2021 年 6 月 30 日,评估目的为股权转让,净资产评估值为-8,749.22 元),将其持有的冕宁康元 100%股权以人民币 1 元转让给曹

俊；该经济行为已报云南省康旅控股集团有限公司备案。冕宁康元是 2020 年 12 月 29 日由冕宁康旅投资开发有限公司出资成立的子公司，注册资本为 900 万元，出资方式为认缴制，冕宁康旅未实际出资。2021 年 12 月 20 日，冕宁康旅收到股权转让价款，2021 年 12 月 23 日，冕宁康元完成股权变更工商登记。

产权交易合同约定，除股权价款 1 元以外，曹俊还需向冕宁康元提供借款，以支付截止 2021 年 6 月 30 日冕宁康元置业有限公司所欠云南城投置业股份有限公司(以下简称“云南城投”)的债务本息 135,331,863.90 元，并约定产权交易合同生效之日起 5 个工作日内偿还 50,754,616.51 元；产权交易合同生效之日起一年内偿还剩余部分 84,577,247.39 元，并以剩余未清偿债务本息为基数，按照年利率 4.85% 自合同生效日起计算延期付款利息。其中，第一部分 50,754,616.51 元款项已于基准日前支付，剩余部分还未支付。

由于评估基准日该笔清偿债务本息尚未支付完毕，故冕宁康旅未将股权转让价款确认收入，并将冕宁康元纳入合并报表范围，评估基准日冕宁康元经审计后的账面净资产为-27,530,244.58 元。冕宁康旅将其持有的冕宁康元 100%股权作为持有待售资产，由于冕宁康旅未对冕宁康元进行出资，故持有待售资产账面值为零。考虑到股权转让合同已经签订且冕宁康元已完成股权变更工商登记变更，本次评估将冕宁康旅投资开发有限公司持有待售的冕宁康元置业有限公司 100%股权按合同价格 1 元作为评估值，特提请报告使用者注意。

(三) 土地滞纳金及利息支付事项

根据四川省冕宁县人民法院(2021)川 3433 民初 2111 号民事判决书，冕宁康旅投资开发有限公司需向冕宁县自然资源局支付冕拍 2018-2 号地块逾期交纳土地出让违约金 9,582,051.37 元，并支付利息 3,801,423.29 元；

根据四川省冕宁县人民法院(2021)川 3433 民初 2115 号民事判决书，冕宁康旅投资开发有限公司需向冕宁县自然资源局支付冕拍 2017-3 号地块逾期交纳土地出让违约金 9,603,696.16 元，并支付利息 3,429,200.00 元。冕拍 2017-3 号地块为冕宁康旅投资开发有限公司原子公司冕宁康元所有，根据产权交易合同约定，曹俊和冕宁康元委托冕宁康旅投资开发有限公司处理冕拍 2017-3 地块的土地滞纳金事宜，并于 2021 年 12 月 16 日向冕宁康旅投资开发有限公司支付土地滞纳金包干款

15,289,230.89 元（该包干款不包含土地出让违约金利息）。

截止评估基准日，冕宁康旅投资开发有限公司还需支付冕拍 2018-2 号地块、冕拍 2017-3 号土地违约金合计 22,987,170.82 元，该笔金额已于评估基准日后、报告日前的 2022 年 1 月支付完成。其中，产权交易合同约定由冕宁康旅投资开发有限公司代付的 2017-3 号土地滞纳金包干款 15,289,230.89 元较实际判决的土地出让违约金为 9,603,696.16 元多余 5,685,534.73 元，企业将其计入其他应付款科目。

（四）本次评估所采用的销售数量，是根据企业报规审批后的经济指标确定，未考虑项目完工后实际建筑面积测绘数量与本次评估所采用数量之间的差异对评估值的影响。

（五）在预计未来可销售价格、预计未来发生成本等因素时，被评估企业管理当局基于现行市场环境对未来几年的市场发展做出判断，并基于现有已取得的规划条件或预计取得的规划条件制定了产品定位、开发计划和销售方案，本次评估，我们假设企业制定的开发计划及销售方案在建设过程中不发生变化，若被评估企业的开发计划和销售方案发生变化，会导致评估报告结果发生改变。

（六）本次评估中所采用的开发项目的项目成本预算（或估算）为企业提供的预算，评估人员核实后剔除部分非必要费用，我们假设该预算准确可靠，未考虑该预算在评估基准日后因物价材料变化和其他因素导致预算变化的可能及其对评估结果的影响。

（七）被评估单位的债权收益率按一年期 LPR 加 270 个基点确认，本次评估中采用的一年期 LPR 为 2021 年 12 月数据，未考虑未来 LPR 变化的可能及其对评估结果的影响。

（八）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（九）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(十) 本次评估结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

(十一) 在资产评估结果有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

十二、资产评估报告的使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证；

(五) 本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章，经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用；

(六) 本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；

(七) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产评估结果使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2021 年 12 月 31 日至 2022 年 12 月 30 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2022 年 04 月 30 日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：

孙建民

资产评估师：



吕晓通

资产评估师：



王锐

二〇二二年四月三十日

资产评估报告附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件（复印件）
- 二、被评估单位审计报告（复印件）
- 三、委托人和被评估单位法人营业执照副本（复印件）
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）
- 五、委托人和被评估单位承诺函
- 六、签字资产评估师承诺函
- 七、资产评估机构备案公告（复印件）
- 八、资产评估机构法人营业执照副本（复印件）
- 九、签字资产评估师资格证明文件（复印件）
- 十、资产评估委托合同（复印件）