

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
西安海荣青东村房地产开发有限公司 51%股权所涉
西安海荣青东村房地产开发有限公司
股东部分权益价值评估项目
资产评估报告

中和评报字（2022）第 KMV 1018 号

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

二〇二二年九月十九日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	5311020179530901202200383
合同编号:	2022KMV1018
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中和评报字(2022)第KMV1018号
报告名称:	云南城投置业股份有限公司拟公开挂牌转让西安海荣青东村房地产开发有限公司51%股权所涉西安海荣青东村房地产开发有限公司股东部分权益价值评估项目
评估结论:	21,303,290.55元
评估机构名称:	中和资产评估有限公司
签名人员:	王园 (资产评估师) 会员编号: 53180020 陈勇 (资产评估师) 会员编号: 53040003
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

生成日期: 2022年09月21日

资产评估报告目录

资产评估报告声明	2
摘 要	4
资产评估报告	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	15
三、 评估对象和评估范围	15
四、 价值类型及其定义	18
五、 评估基准日	18
六、 评估依据	18
七、 评估方法	22
八、 评估程序实施过程 and 情况	27
九、 评估假设	30
十、 评估结论	32
十一、 特别事项说明	34
十二、 评估报告使用限制说明	35
十三、 评估报告日	36
资产评估报告附件	38

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。

云南城投置业股份有限公司拟公开挂牌转让西安海荣青东村房地产开发有限公司 51%股权所涉西安海荣青东村房地产开发有限公司股东部分权益价值评估项目

资产评估报告

中和评报字（2021）第 KMV1018 号

摘 要

中和资产评估有限公司(以下简称“本资产评估机构”)接受云南城投置业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,对云南城投置业股份有限公司拟公开挂牌转让西安海荣青东村房地产开发有限公司 51%股权所涉西安海荣青东村房地产开发有限公司股东部分权益在评估基准日 2022 年 3 月 31 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: 因云南城投置业股份有限公司拟公开挂牌转让西安海荣青东村房地产开发有限公司 51%股权,为此需要对所涉及的西安海荣青东村房地产开发有限公司股东部分权益在评估基准日的市场价值进行评估,为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象: 依据评估目的,此次委托的评估对象为西安海荣青东村房地产开发有限公司 51%股权价值。

评估范围: 评估范围为西安海荣青东村房地产开发有限公司经审计后的全部资产及相关负债。

评估基准日: 2022 年 3 月 31 日

价值类型: 市场价值

评估方法: 资产基础法、收益法

评估结论: 根据本项目的具体情况,选取资产基础法结果作为本次评

估结论。

经资产基础法评估，西安海荣青东村房地产开发有限公司总资产账面价值为 42,779.31 万元，评估价值为 46,119.32 万元，增值额为 3,340.01 万元，增值率为 7.81%；总负债账面价值为 43,988.99 万元，评估价值为 43,988.99 万元，无增减值。股东全部权益账面价值为 -1,209.68 万元，评估后的股东权益为 2,130.33 万元，增值额为 3,340.01 万元。

即：在评估基准日 2022 年 3 月 31 日，西安海荣青东村房地产开发有限公司股东全部权益价值为 2,130.33 万元，云南城投置业股份有限公司持有西安海荣青东村房地产开发有限公司 51% 股东权益价值为 1,086.47 万元。

评估结论的使用有效期：自评估基准日 2022 年 3 月 31 日起一年有效。

重大特别事项：

1. 西安海荣青东村房地产开发有限公司 2019 年度、2020 年度、2021 年度、2022 年 3 月 31 日财务报表已经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计，出具了无保留意见的审计报告(报告号：XYZH/2022KMAA20565)；

2. 本次开发成本评估时的可销售面积是根据企业提供的房屋预测绘面积确定的，本次评估未考虑与项目全部建成后的实测面积之间可能存在的差异而对评估结果的影响；

3. 本次开发成本评估时预估的基准日后尚需支付的开发支出，是根据企业提供的相关工程合同台账、施工结算资料、全周期目标成本测算等为依据进行分析后采信，本次评估未考虑与最终实施的工程内容变更及最终审定结算资料之间可能存在的差异而对评估结果的影响；

4. 截止评估报告日，长安国金中心项目主体结构已完成、二次结构(除 1-3 层商业分割墙体)已完成；幕墙工程已完成；电梯工程安装已完成；售楼部样板间装修已完成；电气安装工程完成 95%；给排水工程安装完成 92%；消防工程施工完成 98%；项目室外工程施工完成；高低压配电室设备安装完成；

屋面工程已完成;室外管网工程已完成;室外硬质铺装已完成。

5. 根据被评估单位提供的销售单台账,评估基准日后,于2022年4月15日销售房产面积212.59m²,涉及房款金额284.94万。

6. 本次评估时,对存货-开发成本中的长安国金中心项目(融城万熙荟项目),以项目整体口径采用动态假设开发法评估,由于被评估单位只有一个开发项目,公司所得税的影响全部来自于该项目,假设开发法评估时考虑了未来整个项目所得税费用的流出,存货评估中已考虑了所得税的全部影响,相对应的存货项目计提的存货减值准备形成的递延所得税资产898.52万元评估为零。

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西安海荣青东村房地产开发有限公司 51%股权所涉西安海荣青东村房地产开发有限公司股东部分权益价值评估项目

资产评估报告

中和评报字（2021）第 KMV1018 号

云南城投置业股份有限公司：

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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟公开挂牌转让西安海荣青东村房地产开发有限公司 51%股权所涉及的西安海荣青东村房地产开发有限公司股东部分权益在评估基准日 2022 年 3 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：云南城投置业股份有限公司

被评估单位：西安海荣青东村房地产开发有限公司

（一）委托人简介

a. 注册情况：

公司名称：云南城投置业股份有限公司

统一社会信用代码：915300002179235351

住所：云南省昆明市西山区西园南路 34 号融城优郡 A4 栋

法定代表人：李家龙

注册资本：160,568.691 万元

类型：股份有限公司(上市)

A 股代码：600239

成立日期: 1997-04-21

运营期限: 1997-04-21 至长期

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

(二) 被评估单位简介

a-1.注册情况:

企业名称:西安海荣青东村房地产开发有限公司

统一社会信用代码 :916101325963314327

法定代表人:戴普万

成立日期:2012-06-26

注册资本:2,000 万(元)

实缴资本:2,000 万(元)

企业类型:其他有限责任公司

所属行业:房地产业

工商注册号:610132100035019

营业期限:2012-06-26 至 无固定期限

注册地址:西安经济技术开发区凤城二路 12 号云天大厦 1 幢 11101 号

经营范围:许可项目:房地产开发经营。(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,具体经营项目以审批结果为准)

a-2 房地产开发资质内容:

证书编号:西建房(2015)0147 号

名称:西安海荣青东村房地产开发有限公司

住所:西安经济技术开发区凤城二路 12 号云天大厦 1 幢 11101 号

法定代表人:刑新冰

公司类型:其他有限责任公司

资质等级：四级

发证日期：2019 年 12 月 02 日

有效期：有效期至 2022 年 12 月 31 日

b.企业历史沿革

西安海荣青东村房地产开发有限公司成立于 2012 年 6 月 26 日，由西安海荣房地产集团有限公司出资设立，注册资本 2000 万元，实缴资本 2000 万元，经营范围为房地产开发、房屋销售与租赁、物业管理、管道工程、室内外装饰装修工程、空调工程。

2015 年 9 月西安海荣房地产集团有限公司将其所持 100%股权转让给自然人郑青海、王孝侠，转让价款各 1000 万元，郑青海、王孝侠各占 50%股权，公司类型从法人独资变更为自然人投资控股。

2019 年 3 月，云南城投置业股份有限公司收购郑青海持有西安海荣房地产集团有限公司 50%的股权、王孝侠持有的 1%股权，收购后云南城投置业股份有限公司持有西安海荣青东村房地产开发有限公司 51%的股权，西安海荣青东村房地产开发有限公司公司类型由有限责任公司（自然人投资或控股）变更为其他有限责任公司。

2021 年 9 月，西安海荣青东村房地产开发有限公司经营范围变更为房地产开发经营。

c.股东情况

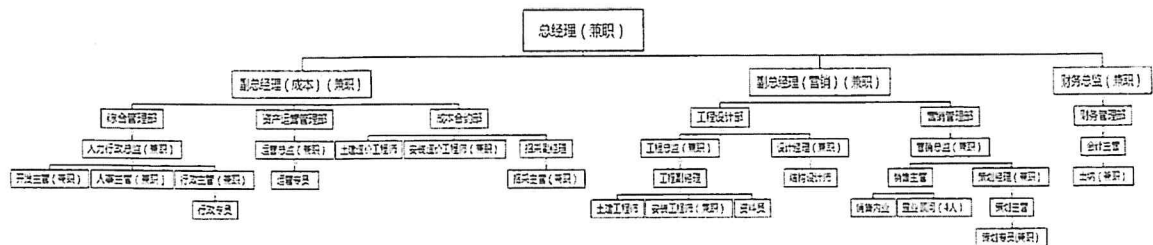
截止评估基准日 2022 年 3 月 31 日，公司股权结构如下：

单位：万元

序号	股东	认缴出资额	认缴出资时间	认缴出资方式	实缴出资额	实缴出资时间	实缴出资方式
1	王孝侠	980.00	2015/9/11	货币	980.00	2015/9/11	货币
2	云南城投置业股份有限公司	1,020.00	2015/9/11	货币	1,020.00	2015/9/11	货币

d.企业组织架构

截止评估基准日，西安海荣青东村房地产开发有限公司预计在岗人数 34 人（其中在编人数 12 人，置业顾问 4 人，兼职 18 人），2021 年实际在编人数 10 人，置业顾问 4 人。评估基准日，西安海荣青东村房地产开发有限公司组织架构如下图所示：



e.服务范围

西安海荣青东村房地产开发有限公司主要从事房地产开发经营活动。截止评估基准日企业所开发项目“长安国金中心”已取得土地证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证，建筑工程施工许可证，占地 11,958.73 m²，项目总建筑面积 81088 m²（其中地上建筑面积 59794 m²，地下建筑面积 21294 m²），截止评估基准日项目尚处于建设阶段。2021 年 8 月取得商品房预售证，并于 2021 年 9 月开盘销售。

f.项目情况

1、项目概况

“长安国金中心”项目，项目推广名“融城万熙荟”。项目位于西安市经开区凤城九路与朱宏路交叉口东北角，分为 1#楼和 2#楼，建成后业态主要由商业、写字楼、公寓和车位构成。



长安国金中心位置图



融城万熙荟项目建成效果图

项目总用地 11,958.73 平方米，已取得土地使用权证（证号：西经国用（2015 出）第 047 号），使用权人：西安海荣青东村房地产开发有限公司：

序号	土地证号	使用权类型	用途	终止日期	面积 (m ²)
1	西经国用（2015 出）第 047 号	出让	商服	2055-4-29	11,958.73
	合计				11,958.73

2、项目规划经济技术指标

长安国金中心（融城万熙荟）项目规划经济技术指标如下：

科目		设计指标 (m ²)
总用地面积		11,958.73
净用地面积		11,958.73
总建筑面积		81,088.00
地上总建筑面积		59,794.00
地上销售	办公建筑面积	49,699.00
	商业建筑面积	10,095.00
地下总建筑面积		21,294.00
地下自持	非产权车位及设备用房面积	17,703.00
地下配套	人防及人防车位面积	3,591.00
容积率		5.07
建筑密度		40.00%
建筑占地		4,783.50
绿地率		30.00%
绿地面积		3,587.62

3、项目开发情况

截至本次评估基准日，项目主体结构已完成、二次结构（除 1-3 层商业分割墙体）已完成；幕墙工程已完成；电梯工程安装已完成；售楼部样板间装修已完成；电气安装工程完成 93%；给排水工程安装完成 92%；消防工程施工完成 95%；高低压配电室设备安装完成；屋面工程已完成；室外管网工程已完成；室外硬质铺装已完成。

项目规划总建筑面积 81088 m²（其中地上建筑面积 59794 m²，地下建筑面积 21294 m²）；1#办公楼主体地上 21 层，地下 2 层，框架剪力墙结构；1-A#商业楼主体地上 3 层，地下 2 层，框架结构；2#办公楼主体地上 16 层，地下 2 层，框架剪力墙结构；2-A#商业楼主体地上 3 层，地下 2 层，框架结构；地下车位主体地下 2 层，框架结构。应建机动车停车位 763 个，其中地上停车位 10 个，地下停车位 753 个（需配建 77 个新能源汽车充电车位，需

建成并投入使用)。

目前项目已取得五证(国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证),情况如下:

名称	证号(备案号)	取得日期
《建设用地规划许可证》	西经开地字第[2015]17号	2015-8-7
《国有土地使用证》	西经国用(2015出)第047号	2015-8-13
《建设工程规划许可证》	西经开建字第(2019)012号	2019-3-15
《建筑工程施工许可证》	610131201906180101	2019-6-18
《商品房预售许可证》	经开预售字第2021251号	2021-8-18

项目已于2021年9月开盘,目前正常销售中。

4、项目销售情况

根据西安市住宅建筑设计研究院于2020年9月出具的《房屋预售备案面积测算报告》,长安国金中心(融城万熙荟)项目总建筑面积80,161.64平方米,具体如下:

序号	楼栋	总预测面积			
		业态分类	楼层	套数	建筑面积(m ²)
1	1#	商业	1层	11	2,465.32
			2-3层	20	5,795.31
2		写字楼	4-21层	162	27,744.10
3	2#	商业	1层	11	1,934.34
			2-3层	14	4,160.60
4		写字楼	11-16层	72	7,468.50
5		公寓	4-10层	154	8,755.35
6	地上	车位		763	15,383.51
7	地下	人防车位			2,252.44
8	地上&地下	其他配套			4,202.17
	合计				80,161.64

截至本次评估基准日2022年3月31日,项目已被认购1#楼写字楼26套(其中23套已签购房协议,3套未签购房协议),销售面积4,662.16平方米,含税销售金额57,410,230.00元,已收房款9,319,480.00元,未收房款48,090,750.00元。

g. 近三年资产、财务、经营状况

西安海荣青东村房地产开发有限公司 2019 年-2022 年 3 月资产、财务状况表如下所示:

单位: 人民币万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022/3/31
资产	29,567.04	39,385.72	41,825.43	42,779.31
负债	27,677.51	37,620.47	42,970.48	43,988.99
净资产	1,889.52	1,765.25	-1,145.05	-1,209.68
项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022/3/31
销售收入	0	0	0	0
利润总额	-76.10	-156.67	-3,862.19	-90.64
净利润	-43.54	-124.27	-2,910.30	-64.63

2019 年、2020 年度、2021 年度、2022 年 3 月 31 日的财务报表经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了无保留意见的审计报告(报告号:XYZH/2022KMAA20565)。

h. 经营发展计划

受市场政策调控影响及市场不确定性,西安海荣青东村房地产开发有限公司短期内无继续拿地开发新项目的计划,长安国金中心项目正在进行后期完善工程,工程验收及项目竣工备案等工作,预计于 2022 年 12 月 31 日交房。

i. 公司税赋情况

西安海荣青东村房地产开发有限公司适用的主要税率如下:

序号	主要税(费)种	税率
1	增值税	5%、9%
2	城建税	7%
3	教育费	3%
4	地方教育	2%
5	土地增值税(预征)	1-3%
6	企业所得税	25%

(三) 委托人与被评估单位的关系

委托人为被评估单位的控股母公司。

(四) 其他评估报告使用人

本评估报告仅供委托人和委托人的上级主管部门，国有资产监督管理部门以及与评估目的相关的其他报告使用者及法律、行政法规规定的评估报告使用人者使用。

二、评估目的

因云南城投置业股份有限公司拟公开挂牌转让西安海荣青东村房地产开发有限公司 51%股权，为此需要对所涉及的西安海荣青东村房地产开发有限公司股东部分权益在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

本次经济行为已经《云南省康旅控股集团有限公司第一届董事会第 194 次会议决议（云康旅董决会议[2022]03 号）》通过。此决议中的相关内容为：

“（二）同意云南城投置业股份有限公司本次重大资产重组以公开挂牌方式转让杭州西溪银盛置地有限公司 70%的股权、台州银泰商业有限公司 70%的股权、宁波奉化银泰置业有限公司 19%的股权及西安海荣青东村房地产开发有限公司 51%的股权等 20 家下属企业股权或合伙份额。”

三、评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象是西安海荣青东村房地产开发有限公司 51%股权价值，评估范围是西安海荣青东村房地产开发有限公司全部资产及负债。具体评估范围包括：资产总额 427,793,096.35 元，其中：流动资产 417,364,624.62 元，其中存货 389,014,717.88 元。非流动资产 10,428,471.73 元，包括递延所得税资产 10,428,471.73 元；负债总额 439,889,880.20 元，其中流动负债 439,889,880.20 元。股东权益-12,096,783.85 元。详见下表：

2022 年 3 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
----	----	---------	----

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	8,405,600.20	短期借款	-
交易性金融资产	-	交易性金融负债	-
衍生金融资产	-	衍生金融负债	-
应收票据	-	应付票据	-
应收账款	-	应付账款	88,723,386.84
应收账款融资	-	预收款项	-
预付账款	5,744.04	合同负债	8,266,811.00
应收利息	-	应付职工薪酬	227,662.45
应收股利	-	应交税费	42,779.20
其他应收款	5,313,803.82	应付利息	-
存货	389,014,717.88	应付股利	-
合同资产	-	其他应付款	341,885,227.71
持有待售的资产	-	持有待售的负债	-
一年内到期的非流动资产	-	一年内到期的非流动负债	-
其他流动资产	14,624,758.68	其他流动负债	744,013.00
流动资产合计	417,364,624.62	流动负债合计	439,889,880.20
非流动资产:		非流动负债:	
债权投资	-	长期借款	-
其他债权投资	-	应付债券	-
长期应收款	-	租赁负债	-
长期股权投资	-	长期应付款	-
其他权益工具投资	-	专项应付款	-
其它非流动金融资产	-	预计负债	-
投资性房地产	-	递延收益	-
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	-	非流动负债合计	-
固定资产清理	-	负债合计	439,889,880.20
生产性生物资产	-	所有者权益	
油气资产	-	实收资本(或股本)	20,000,000.00
无形资产	-	资本公积	
开发支出	-	减:库存股	
商誉	-	专项储备	
长期待摊费用	-	盈余公积	
递延所得税资产	10,428,471.73	一般风险准备	
其他非流动资产	-	未分配利润	-32,096,783.85
非流动资产合计	10,428,471.73	所有者权益合计	-12,096,783.85
资产总计	427,793,096.35	负债和所有者权益总计	427,793,096.35

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,

其账面金额已经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计,出具了无保留意见的审计报告(报告号:XYZH/2022KMAA20565)。

(一) 委估资产情况

1、本次评估的资产总额 427,793,096.35 元,其中:

流动资产账面价值 417,364,624.62 元,占资产总额的 97.56%,包括:银行存款、其他货币资金、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。其中:

货币资金账面价值为 8,405,600.20 元,占流动资产的 2.014%;

预付账款账面价值为 5,744.04 元,占流动资产的 0.001%,主要为预付的电话费及网络服务费、油费;

其他应收款账面价值为 5,313,803.82 元,占流动资产的 1.273%,主要为项目劳保统筹费、质保金等;

其他流动资产账面价值为 14,624,758.68 元,占流动资产的 3.504%,主要为待抵扣的增值税和预缴税款。

存货账面价值为 389,014,717.88 元,占流动资产的 93.207%,主要为长安国金中心(融城万熙荟)项目的开发成本。

2、非流动资产账面价值为 10,428,471.73 元,占资产总额的 2.44%,为递延所得税资产。

3、负债总额 439,889,880.20 元,其中流动负债 439,889,880.20 元,包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。

4、净资产为-12,096,783.85 元。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等。

无。

(三) 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。

（四）利用、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（或者评估值）

本次评估账面金额利用了信永中和会计事务所（特殊普通合伙）云南分所出具的专项审计报告，除此之外未引用、利用其他机构出具的报告结论。

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 2022 年 3 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

经济行为文件：

《云南省康旅控股集团有限公司第一届董事会第 194 次会议决议（云康旅董决会议[2022]03 号）》

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) 《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订);

(五) 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);

(六) 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日,十三届全国人大常委会第十二次会议);

(七) 《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);

(八) 《上市公司重大资产重组管理办法》(2014年7月7日中国证券监督管理委员会第52次主席办公会议审议通过,根据2016年9月8日中国证券监督管理委员会《关于修改〈上市公司重大资产重组管理办法〉的决定》、2019年10月18日中国证券监督管理委员会《关于修改〈上市公司重大资产重组管理办法〉的决定》、2020年3月20日中国证券监督管理委员会《关于修改部分证券期货规章的决定》修正);

(九) 《国有资产评估管理办法》(1991年11月16日国务院91号令颁布,根据2020年11月29日国务院令732号修改);

(十) 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》;

(十一) 国务院国资委第12号令《企业国有资产评估管理办法》;

(十二) 财政部令第14号《国有资产评估管理若干问题的规定》;

(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)《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委财政部令第 32 号);

(十七)《资产评估行业财政监督管理办法》(2017 年 4 月 21 日财政部令 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);

(十八)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);

(十九)《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);

(二十)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—资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号);

(六)《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37 号);

(七)《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35 号);

(八)《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》(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—无形资产》(中评协[2017] 37 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)；
- (十六) 《资产评估准则术语 2020》(中评协[2020]31 号)。

产权依据:

- (一) 西安海荣青东村房地产开发有限公司提供的《不动产权证》、《土地使用权证》；
- (二) 西安海荣青东村房地产开发有限公司提供的项目批复、建造合同、协议、项目验收以及其它与企业生产经营相关的资料；
- (三) 其他与企业资产取得、使用等有关资料；
- (四) 其他有关产权证明。

取价依据:

- (一) 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(2019 年第 39 号)；
- (二) 被评估单位提供的工程预(决)算书、工程设计图纸、房屋整体情况说明等有关资料；
- (三) 评估人员对资产进行勘察核实的记录；
- (四) 被评估单位提供的设备调查表及其他相关资料；
- (五) 被评估单位提供的财务报表；
- (六) 评估人员收集的产品市场资料；
- (七) Wind 资讯；

(八) 与此次资产评估有关的其他资料。

其他依据:

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

七、评估方法

(一) 资产评估的基本方法

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。

(二) 适用性分析:

市场法适用于市场数据充分并有可比的参考企业或交易案例的条件下的企业价值评估。经过对被评估单位企业本身、市场及相关行业的了解和分析,我们认为目前国内股权转让市场虽然开始逐步公开,但在资产规模、资产特点、经营和财务风险、增长能力等方面和被评估单位相似的基本没有,难于选取具有可比性的参照物,无法确定具有合理比较基础的参考企业或交易案例,因此不具备采用市场法进行评估的条件。

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。由于本次能够收集到分析资产的历史状况、预测其未来收益及风险所需的必要资料,具备采用收益法实施评估的操作条件,可以采用收益法评估。

由于被评估单位各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，本次评估可以选择资产基础法。

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，选择资产基础法及收益法进行评估。

各评估方法及使用情况具体介绍如下：

●资产基础法

（一）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. 应收预付类流动资产：本次应收预付类流动资产为预付账款、其他应收款；对应收类流动资产，主要是在清查核实其账面余额的基础上，根据每笔款项可能回收的数额确定评估值；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。

2. 货币类流动资产：包括银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等进行核查，以核实后的价值确定评估值。

3. 存货：对于正在开发且有明确开发计划的房地产开发项目，考虑到已有经济技术指标，周边已有较多开发项目，可比性较强，具备采用假设开发法进行评估的条件，故本次选用动态假设开发法进行评估，评估方法具体介绍如下：

动态假设开发法的基本原理是运用现金流折现法原理，根据评估基准日各个开发项目的房产市场价格、销售进度、开发进度安排，预测各个开发项目未来各年房产销售现金流入和后续开发成本、销售费用、管理费用和相关税金（税金及附加、增值税、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项净现金流折现并加和得到的开发项目价值，计算公式为：

$$\text{开发项目评估值} = \sum_{i=1}^n \frac{\text{年净现金流量}}{(1 + \text{折现率})^i}$$

开发项目年净现金流量=开发完成后的房地产销售收入金额-续建开发成本-管理费用-销售费用-销售税金及附加-土地增值税-企业所得税。

（1）开发完成后的房地产销售收入金额

按开发完成后可售房屋预计销售金额确定；并根据项目可售房源及当地房地产市场预计项目建设开发经营期。

（2）续建开发成本

房地产开发成本主要包括前期工程、建安工程、基础设施及配套工程、开发间接费等。根据本项目的实际开发情况，预测未来开发成本的投入。

（3）管理费用

根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况，确定后续建设开发期经营期年度的管理费用。

管理费用=预计销售金额×管理费用率

（4）销售费用

根据行业通常的销售费用比例和本项目的实际情况，预测后续建设开发期经营期年度的销售费用

销售费用=预计销售金额×销售费用率

（5）销售税金及附加

销售税金及附加=预计销售金额×销售税金及附加率

（6）土地增值税

根据当地税务部门对所开发项目规定，按房屋预售收入一定比例预征，待项目完成后，按照地块统一进行汇算清缴，多退少补。

（7）企业所得税

所得税=应纳税所得额×所得税税率

(8) 折现率及折现期间

本次折现率采用风险累加法确定，即：

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

无风险报酬率：本次评估采用的数据为评估基准日距到期日三年的长期国债的年到期收益率的平均值。

风险报酬率：本项目中风险报酬率主要考虑企业经营管理风险、市场风险、财务风险、政治风险等。现金流全年都在发生，而不是只在年终发生，故现金流折现时间按年中考虑。

4. 其他流动资产：主要是在清查核实其账面余额的基础上，查看缴税凭证、应纳税额、实缴税额，以核实后的价值确定评估值。

(二) 非流动资产：包括递延所得税资产。

递延所得税资产：主要是在清查核实形成原因及其账面余额的基础上，对可抵扣亏损形成的所得税差异本次以核实后的账面值确认评估值。对于其它与存货有关的递延所得税资产，因存货假设开发法测算中货值已按市场价值进行计算，同时所得税也已按全项目口径并考虑了清算，所得税时间性差异已经消除，本次递延所得税资产中不再重复评估。

(三) 负债：根据被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

● 收益法

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。根据评估目的，此次评估被评估单位的全部股东权益选择现金流量折现法。根据被评估单位未来经营模式、资本结构、资产使用状况以及未来收益的发展趋势等，本次现金流量折现法采用企业自由现金流折现模型。按公司报表口径：

股东全部权益价值 = 被评估单位整体价值 - 有息负债

被评估单位整体价值 = 营业性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产价值 + 长期股权投资价值。

有息负债是指评估基准日被评估单位账面上需要付息的债务，包括短期借款、带息的应付票据、一年内到期的长期借款和长期借款等。

1. 营业性资产价值的计算公式为：

$$P = \left[\sum_{i=1}^n Ri(1+r)^{-i} \right]$$

其中：P——评估基准日的被评估单位营业性资产价值

R_i ——被评估单位未来第 i 年预期自由净现金流

r ——折现率

i ——收益计算年

n ——折现期

上式中企业自由现金流量采用直接法编制。

2. 非经营性资产价值的确定

本次收益法评估中企业自由现金流量已采用直接法编制，所有直接法编制时未列入现金流考虑的资产、负债，均要做非经营性资产、负债。具体指：

(1) 企业不直接用于生产经营、在企业利润的形成过程中没有贡献的，但权属或负债义务归于企业的资产和负债；

(2) 与生产经营、企业利润的形成有关，但在预测中未考虑收入、支出的资产和负债。

3. 折现率的选取

有关折现率选取，此次采用了加权平均资本成本模型(“WACC”)。WACC 模型可用下列数学公式表示：

$$WACC = k_e \times [E \div (D+E)] + k_d \times (1-t) \times [D \div (D+E)]$$

其中： k_e = 权益资本成本

E=权益资本的市场价值

D=债务资本的市场价值

k_d =债务资本成本

t =所得税率

计算权益资本成本时，我们采用资本资产定价模型(“CAPM”)。CAPM模型是普遍应用的估算股权资本成本的办法。CAPM模型可用下列数学公式表示：

$$E[Re] = R_f + \beta \times ERP + \alpha$$

其中：

$E[Re]$ =权益期望回报率，即：权益资本成本

R_f =长期国债期望回报率

β =贝塔系数

ERP=市场风险溢价

α =特别风险溢价

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，与云南城投置业股份有限公司的有关人员进行了会谈，并与本项目的审计师进行多次沟通，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城投置业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

根据西安海荣青东村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2022年5月8日至20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，对西安海荣青东村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、政府部门、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。

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、货币资金的清查

本次申报评估的货币资金为银行存款，评估人员查阅了西安海荣青东村房地产开发有限公司 2022 年 3 月 31 日的银行对账单和余额调节表，金额与对账单相符。

2、存货的清查

首先将申报表与会计报表、明细账、总账进行核对，并查阅相关的会计记录和原始凭证，核实项目的土地使用权证等项目建设的相关批件和合同。同时向前期部门了解项目建设的相关管理部门完善批件手续情况，向工程部门了解项目预计建设投资情况和工程进展情况，向销售部门了解项目销售计划及销售政策情况，向财务部门了解项目已投资情况的账面构成情况等。

3、其他流动资产：

主要包括待抵扣增值税，对于待抵扣增值税主要核查了相关税种的纳税申报表及其相关资料。

4、往来款项、其他资产及负债的清查

对往来款项、其他资产及负债，评估人员根据申报明细表搜集了与其相关的原始资料、证明文件及会计资料，对重要往来款项进行了函证，对非实物性资产及负债通过账务核查进行核实，以清查核实后的相关申报资料作为评估的依据。

5、递延所得税资产的清查

递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，产生的资产账面价值与其计税基础的暂时性纳税差异。评估人员根据企业提供的评估申报表与总账、明细账进行了核对，并与企业财务人员进行了沟通，详细了解了暂时性纳税差异产生的原因及未来期间可抵扣、可转回等情况。

6、收益法调查

1) 听取西安海荣青东村房地产开发有限公司工作人员关于业务基本情况及资产财务状况的介绍，了解该公司的资产配置和使用情况，收集有关经营和基础财务数据；

2) 分析西安海荣青东村房地产开发有限公司的历史经营情况；

3) 分析西安海荣青东村房地产开发有限公司的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素；

4) 根据西安海荣青东村房地产开发有限公司的财务计划和战略规划及潜在市场优势，分析、核查西安海荣青东村房地产开发有限公司提供的预期收益、收益期限和相关风险预测，并根据经济环境、行业和市场发展等情况进行必要的调整。

(三) 评定估算

对采用资产基础法评估的，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。

对采用收益法评估的，评估人员通过与被评估单位管理层的访谈、查看被评估单位的主要生产经营场所，收集被评估单位近年来的主要财务数据，同时与同类上市公司进行对比分析，在此基础上，结合宏观和行业情况对被评估单位的未来收益、收益期及风险回报进行分析量化，最终确定出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 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。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础；

② 假设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；

③ 假设被评估单位持续经营，其管理方式及水平、经营方向和范围，与评估基准日基本一致；

2. 一般性假设

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；

② 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；

③ 除非另有说明，假设被评估单位遵守相关法律法规，经营管理和技术骨干有能力、负责任地担负其职责，并保持相对稳定；

④ 假设被评估单位未来所采取的会计政策和编写本评估报告时采用的会计政策在重要方面基本一致；

⑤ 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

3. 针对性假设

① 假设被评估单位的技术队伍及其高级管理人员保持相对稳定，不会发生重大的核心专业人员流失问题；

② 假设被评估单位现有和未来经营者是负责的，且公司管理层能稳步推进公司的发展计划，保持良好的经营态势；

③ 假设被评估单位未来经营者遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

④ 假设被评估单位在未来经营期内其产品业务结构及其比例均保持当前水平而不发生重大变化；

⑤ 假设被评估单位所有的负债均全面反映，不存在或有负债；

⑥ 假设被评估单位资产于预测期内均匀流入流出现金流；

⑦ 假设被评估单位项目无任何工程质量方面的问题；

⑧ 被评估单位主要从事房地产开发，所开发房地产项目主要是对外销售，主营业务收入主要来源于房地产销售，企业对现有可售房源做了详细的计划，本次假设被评估单位在未来经营期内其产品结构保持当前结构、比例保持当前水平而不发生较大变化；评估只基于被评估单位现有可销售房地产类状况对企业价值做出判断，不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况的特殊变动，不考虑其可能超、减销售等带来的特殊变动。

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。当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结论

经资产基础法评估，西安海荣青东村房地产开发有限公司总资产账面价值为 42,779.31 万元，评估价值为 46,119.32 万元，增值额为 3,340.01 万元，增值率为 7.81%；总负债账面价值为 43,988.99 万元，评估价值为 43,988.99 万元，无增减值。股东全部权益账面价值为 -1,209.68 万元，评估后的股东权益为 2,130.33 万元，增值额为 3,340.01 万元。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：2022 年 3 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	41,736.46	45,974.99	4,238.53	10.16
2 非流动资产	1,042.85	144.33	-898.52	-86.16
3 其中：债权投资	-	-	-	
4 其他债权投资	-	-	-	
5 长期应收款	-	-	-	
6 长期股权投资	-	-	-	
7 其他权益工具投资	-	-	-	
8 其它非流动金融资产	-	-	-	
9 油气资产	-	-	-	
10 无形资产	-	-	-	
11 开发支出	-	-	-	
12 商誉	-	-	-	
13 长期待摊费用	-	-	-	
14 递延所得税资产	1,042.85	144.33	-898.52	-86.16
15 其他非流动资产	-	-	-	

16	资产总计	42,779.31	46,119.32	3,340.01	7.81
17	流动负债	43,988.99	43,988.99	-	-
18	非流动负债	-	-	-	-
19	负债合计	43,988.99	43,988.99	-	-
20	净资产（所有者权益）	-1,209.68	2,130.33	3,340.01	-

（二）收益法评估结论

经收益法评估，西安海荣青东村房地产开发有限公司总资产账面价值为 42,779.31 万元，总负债账面价值为 43,988.99 万元，股东全部权益账面价值为 -1,209.68 万元，收益法评估后的股东全部权益价值为 2,277.00 万元，增值额为 3,486.68 万元。

（三）评估结论的确定

资产基础法评估股东全部权益价值为 2,130.33 万元，收益法评估股东全部权益价值为 2,277.00 万元，两者相差 146.67 万元，差异率为 6.44%。

两个评估结果的差异是由评估方法的特性所决定的。资产基础法是从资产重置成本的角度出发，对企业资产负债表上所有单项资产和负债，用现行市场价值代替历史成本；收益法是从未来收益的角度出发，以经风险折现率折现后的未来收益的现值和作为评估价值，反映的是资产的未来盈利能力。被评估单位为房地产企业，其核心资产为存货。在资产基础法评估时，其中的存货资产已采用收益法进行评估，其原理与整体收益法评估思路相同；而整体收益法评估时，经营现金流基本由存货产生，资产基础法与收益法在本质上是一致的。根据本次评估目的，评估人员基于对评估结论的分析及所使用数据的质量和假设前提条件，认为资产基础法评估结果更能反映目标资产的真实价值。本次采用资产基础法评估结果作为目标资产的最终评估结果。

即：在评估基准日 2022 年 3 月 31 日，西安海荣青东村房地产开发有限公司股东全部权益价值为 2,130.33 万元，云南城投置业股份有限公司持有西安海荣青东村房地产开发有限公司 51% 股东权益价值为 1,086.47 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. 西安海荣青东村房地产开发有限公司 2019 年度、2020 年度、2021 年度、2022 年 3 月 31 日财务报表已经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计，出具了无保留意见的审计报告(报告号：XYZH/2022KMAA20565)；

2. 本次开发成本评估时的可销售面积是根据企业提供的房屋预测绘面积确定的，本次评估未考虑与项目全部建成后的实测面积之间可能存在的差异而对评估结果的影响；

3. 本次开发成本评估时预估的基准日后尚需支付的开发支出，是根据企业提供的相关工程合同台账、施工结算资料、全周期目标成本测算等为依据进行分析后测算的，本次评估未考虑与最终实施的工程内容变更及最终审定结算资料之间可能存在的差异而对评估结果的影响；

4. 本次开发成本评估中涉及的非产权车位，其由开发商投资建造，建造成本未摊入其他可售物业成本中，本次评估中所述车位销售的内涵为开发商转让车位使用权。

5. 本评估报告未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化；

6. 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；

7. 本次评估结论没有考虑流动性对净资产价值的影响；

8. 截止评估报告日，长安国金中心项目主体结构已完成、二次结构(除 1-3 层商业分割墙体)已完成；幕墙工程已完成；电梯工程安装已完成；售楼部样板间装修已完成；电气安装工程完成 95%；给排水工程安装完成 92%；消防工程施工完成 98%；项目室外工程施工完成；高低压配电室设备安装完成；屋面工程已完成；室外管网工程已完成；室外硬质铺装已完成。

9. 根据被评估单位提供的销售台账，评估基准日后，于 2022 年 4 月 15 日销售房产面积 212.59 m²，涉及房款金额 284.94 万。

10. 本次评估时，对存货-开发成本中的长安国金中心项目（融城万熙荟项目），以项目整体口径采用动态假设开发法评估，由于被评估单位只有一个开发项目，公司所得税的影响全部来自于该项目，假设开发法评估时考虑了未来整个项目所得税费用的流出，存货评估中已考虑了所得税的全部影响，相对应的存货项目计提的存货减值准备形成的递延所得税资产 898.52 万元评估为零。

11. 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；

12. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产证件及会计凭证，有关数据资料，有关法律文件的真实合法为前提。委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责；

13. 评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

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 2023 年 3 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：二〇二二年九月十九日。

(本页无正文)

中和资产评估有限公司



法定代表人: 杨元明

资产评估师:



二〇二二年九月十九日

资产评估师:

