

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所持有成都民生喜神投资有限公司 100%股权所涉及的成都民生喜神投资有限公司股东全部权益项目

资产评估报告

中和评报字（2021）第 KMV2038 号

（共一册，第一册）



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

二〇二一年五月六日

资产评估报告目录

资产评估报告声明.....	1
摘 要.....	3
资产评估报告.....	5
一、 委托人、被评估单位及其他评估报告使用人.....	5
二、 评估目的.....	14
三、 评估对象和评估范围.....	15
四、 价值类型及其定义.....	16
五、 评估基准日.....	16
六、 评估依据.....	17
七、 评估方法.....	20
八、 评估程序实施过程 and 情况.....	29
九、 评估假设.....	32
十、 评估结论.....	33
十一、 特别事项说明.....	35
十二、 评估报告使用限制说明.....	36
十三、 评估报告日.....	37
资产评估报告书附件.....	39

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转让所持有成都民生喜神投资有限公司 100%股权所涉及的成都民生喜神投资有限公司股东全部权益项目

资产评估报告

中和评报字（2020）第 KMV2038 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转让所持有成都民生喜神投资有限公司 100%股权事宜涉及的成都民生喜神投资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：云南城投置业股份有限公司拟转让所持有成都民生喜神投资有限公司 100%股权事宜，为此需对成都民生喜神投资有限公司股东全部权益进行评估，以确定其在评估基准日的市场价值，为该经济行为提供参考依据。

评估对象：成都民生喜神投资有限公司股东全部权益价值。

评估范围：成都民生喜神投资有限公司经审计后的全部资产及相关负债。

评估基准日：2020 年 12 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，成都民生喜神投资有限公司总资产账面价值为 196,228.23 万元，评估价值为 201,153.14 万元，增值额为 4,924.91 万元，增值率为 2.51%；总负债账面价值为 233,334.16 万元，评估价值为 233,334.16 万元。股东全部权益账面价值为 -37,105.93 万元，评估后的股东权益为 -32,181.02 万元，增值额为 4,924.91 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：2020 年 12 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	184,819.27	188,077.17	3,257.90	1.76
2 非流动资产	11,408.96	13,075.96	1,667.00	14.61
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	10,722.64	12,388.09	1,665.45	15.53
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	5.27	6.83	1.56	29.60
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用	681.05	681.05		
18 递延所得税资产				
19 其他非流动资产				
20 资产总计	196,228.23	201,153.14	4,924.91	2.51
21 流动负债	233,334.16	233,334.16		
22 非流动负债				
23 负债合计	233,334.16	233,334.16		
24 净资产（股东权益）	-37,105.93	-32,181.02	4,924.91	

评估结论的使用有效期：自评估基准日 2020 年 12 月 31 日起一年有效。

以上内容摘自资产评估报告书正文，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书正文。

云南城投置业股份有限公司拟转让所持有成都民生喜神投资有限公司 100%股权所涉及的成都民生喜神投资有限公司股东全部权益项目

资产评估报告

中和评报字（2020）第 KMV 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，采用资产基础法及收益法，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所持有成都民生喜神投资有限公司 100%股权事宜涉及的成都民生喜神投资有限公司股东全部权益在评估基准日 2020 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：成都民生喜神投资有限公司

（一）委托人简介

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：云南省昆明市民航路 869 号融城金阶 A 座

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；基础设施建设投资；土地开发；项目投资与管理（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）被评估单位简介

1、企业注册情况

名称：成都民生喜神投资有限公司

统一社会信用代码：91510181551080553T

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册资本：壹亿元整

法定代表人：钟璟

公司地址：四川省成都市都江堰市玉堂街道新益社区石孟江路 177 号

成立日期：2010 年 03 月 11 日

营业期限：2010 年 03 月 11 日至长期

经营范围：项目投资与管理（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；土地整理；房地产开发经营；物业管理；市政公用设施施工；园林绿化设计和施工；工程管理服务；酒店管理；会议及展览服务；停车场服务；自有房屋租赁；住宿；茶座；洗染服务；销售：工艺美术品（不含文物及象牙制品）；日用百货；食品；图书；音像制品；汽车租赁；餐饮服务；打字、复印；商业综合体管理服务；体育场馆服务；游泳馆服务；KTV 歌厅娱乐服务；外卖送餐服务；洗涤服务；休闲健身活动；洗浴服务；商务信息咨询服务（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；摄影扩印服务；酒吧服务。（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、企业基本情况

（1）历史沿革

成都民生喜神投资有限公司是由成都昊阳投资有限公司、自然人徐阳共同投资组建的有限公司。成都民生喜神投资有限公司公司成立于 2010 年 03 月 11 日，注册资本 500 万元，成都昊阳投资有限公司出资 250 万元，股权比例为 50%；徐阳出资 250 万元，股权比例为 50%。

2010 年 4 月 7 日，成都民生喜神投资有限公司公司新增注册资本 500 万元，成都昊阳投资有限公司新增出资 250 万元，股权比例为 50%；徐阳新增出资 250 万元，股权比例为 50%。增资完成后，成都民生喜神投资有限公司公司注册资本变为 1000 万元。

2010 年 11 月 11 日，成都昊阳投资有限公司将持有的 50%股权转让给民生喜神文旅（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙），自然人徐阳将持有的 50%股权转让给北京喜神资产管理有限公司。转让完成后，民生喜神文旅（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）出资额 500 万元，占注册资本 50%，北京喜神资产管理有限公司出资额 500 万元，占注册资本 50%。

2010 年 11 月 18 日，北京喜神资产管理有限公司将持有出资额 490 万元，占注册资本 49%的股权转让给民生喜神文旅（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙），转让完成后，民生喜神文旅（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）出资额 990 万元，占注册资本 99%，北京喜神资产管理有限公司出资额 10 万元，占注册资本 1%。

2012 年 2 月 6 日，北京喜神资产管理有限公司将持有的 1%股权转让给四川省川瑞发展投资有限公司，民生喜神文旅（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）将持有的 79%股权转让给四川省川瑞发展投资有限公司。转让完成后，民生喜神文旅（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）出资额 200 万元，占注册资本 20%，四川省川瑞发展投资有限公司出资额 800 万元，占注册资本 80%。

2013 年 3 月 26 日，四川省川瑞发展投资有限公司将持有的 28%及 20%

股权分别转让给北京春光伟业控股有限公司及云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）。转让完成后，四川省川瑞发展投资有限公司出资额 320 万元，占注册资本 32%，北京春光伟业控股有限公司出资额 280 万元，占注册资本 28%，民生喜神文旅（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）出资额 200 万元，占注册资本 20%，云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）出资额 200 万元，占注册资本 20%。

2014 年 3 月 14 日，北京春光伟业控股有限公司将持有的 28%股权转让给云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）。转让完成后，云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）出资额 480 万元，占注册资本 48%，四川省川瑞发展投资有限公司出资额 320 万元，占注册资本 32%，民生喜神文旅（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）出资额 200 万元，占注册资本 20%。

2016 年 9 月 10 日，云南安盛创享旅游产业投资合伙企业（有限合伙）将持有的 48%股权转让给云南城投置业股份有限公司。转让完成后，云南城投置业股份有限公司出资额 480 万元，占注册资本 48%，四川省川瑞发展投资有限公司出资额 320 万元，占注册资本 32%，民生喜神文旅（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）出资额 200 万元，占注册资本 20%。

2018 年 11 月 12 日，四川省川瑞发展投资有限公司将持有的 32%股权转让给云南城投置业股份有限公司。转让完成后，云南城投置业股份有限公司出资额 800 万元，占注册资本 80%，民生喜神文旅（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）出资额 200 万元，占注册资本 20%。

2019 年 1 月 25 日，民生喜神文旅（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）将持有的 20%股权转让给云南城投置业股份有限公司。转让完成后，云南城投置业股份有限公司出资额 1000 万元，占注册资本 100%。

2019 年 11 月 21 日，成都民生喜神投资有限公司注册资本由 1000 万元

增加至 10000 万元，由公司股东云南城投置业股份有限公司认缴，出资方式为货币，认缴期限为 2069 年 9 月 1 日。

截至评估基准日 2020 年 12 月 31 日，成都民生喜神投资有限公司股权结构如下表：

公司名称	持股比例	实际出资额（万元）
云南城投置业股份有限公司	100%	1,000.00

3、公司组织结构

成都民生喜神投资有限公司公司组织架构如下图：



4、公司经营现状

成都民生喜神投资有限公司是一家专注于房地产开发经营的公司。公司目前开发的“梦享·青城”项目位于四川省成都市都江堰市中兴镇，是青城山板块的全开放型旅居项目。项目距都江堰市区约 8 公里，紧邻 106 省道及成灌高铁、M-TR 轻轨站。公司于 2012 年通过挂牌方式取得项目用地，共一个地块。目前已进行了一期、二期开发。

“梦想·青城”项目位于四川省都江堰市中兴镇，共一个地块，土地使用权面积为 410194.62 平方米。地块已取得《中华人民共和国国有土地使用权证》，证号：都国用（2016）第 7356 号，证载使用权面积 410194.62 平方米，使用权类型为出让，用途为住宅用地、商业用地，住宅用地终止日期为 2082 年 3 月 2 日，商业用地终止日期为 2052 年 3 月 2 日。地块已进行了一

期、二期开发。

(1) 一期经济技术指标如下:

一期经济技术指标

项目		数值	计量单位	备注
一	建设净用地面积	111760.94	m ²	
二	总建筑面积	83489.18	m ²	
(一)	地上建筑面积	56013.06	m ²	
1	地上计入容积率的建筑面积	55653.06	m ²	
(1)	住宅			
(2)	非住宅	55653.06	m ²	
①	办公用房	12624.06	m ²	
②	商业	8496.63	m ²	
③	酒店用房	34073.47	m ²	
④	建设项目配套设施	458.90	m ²	
A	物管用房	398.94	m ²	
A	门卫室	17.88	m ²	
A	公厕	42.08	m ²	
2	地上不计入容积率的建筑面积	360.00	m ²	
(1)	首层架空部分			
(2)	外保温层	360.00	m ²	
(二)	地下(含半地下)室建筑面积及层数	27476.12	m ²	
1	地下计入容积率的建筑面积	7843.04	m ²	
(1)	酒店用房	7284.90	m ²	
(2)	设备用房	558.14	m ²	
2	地下不计入容积率的建筑面积	19633.08	m ²	
(1)	地下机动车库	17145.94	m ²	
(2)	地下非机动车库	369.28	m ²	
(3)	建设项目配套设施	2117.86	m ²	
①	物管用房	148.38	m ²	
②	垃圾用房	103.39	m ²	
③	设备用房	1789.47	m ²	
④	蓄水池			
⑤	消防控制室	76.62	m ²	
三	容积率	0.57		
四	基底面积	82034.77	m ²	
五	建筑密度	19.72%		
六	建筑高度	22.75	m	
七	总绿地面积	38705.42	m ²	
八	绿地率	34.63%		
九	机动车位	539	辆	
十	非机动车位	633	辆	

至评估基准日，项目一期已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证，部分楼栋已取得预售许可证。

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	预售许可证	备注
地字第 510181201821008 号	建字第 510181201831021 号	510181201807160201	无	临河酒店
	建字第 510181201831045 号	510181201812210401	无	售楼部
	建字第 510181201831046 号	510181201901160401	蓉预售字第 51018120191832 号 蓉预售字第 51018120191039 号	2-9 栋
	建字第 510127201930443 号	510181201908140601	无	英迪格酒店 (未建)

至评估基准日，“梦享·青城”项目一期已建成临河酒店、售楼部及 2-9 栋商业用房及地下车位，规划的英迪格酒店尚未开建。

本次评估范围为一期 2-9 栋商业用房及地下车位，2-9 栋商业用房共计 16487.92 平方米，地下车位 388 个，建筑面积共计 12654.01 平方米；该部分房地产均已竣工。目前，公寓剩余 3 套未售，建筑面积共 144.37 平方米；商铺剩余 1802.25 平方米未售，地下车位均未售。已售房产于 2021 年 2 月交房。

(2) 二期经济技术指标如下：

二期经济技术指标

项目	数值	计量单位	备注
一 建设净用地面积	110923.06	m ²	
二 总建筑面积	136737.28	m ²	
(一) 地上建筑面积	116453.71	m ²	
1 地上计入容积率的建筑面积	113620.90	m ²	
(1) 住宅	94065.16	m ²	
(2) 非住宅	19555.74	m ²	
① 办公用房	15088	m ²	
② 商业	4208.71	m ²	
③ 酒店用房			
④ 建设项目配套设施	259.03	m ²	
A 物管用房	259.03	m ²	
A 门卫室			
A 公厕			
2 地上不计入容积率的建筑面积	2832.81	m ²	
(1) 首层架空部分	826.03	m ²	

项目	数值	计量单位	备注
(2) 外保温层	2006.78	m ²	
(二) 地下(含半地下)室建筑面积及层数	20283.57	m ²	
1 地下计入容积率的建筑面积			
(1) 酒店用房			
(2) 设备用房			
2 地下不计入容积率的建筑面积	20283.57	m ²	
(1) 地下机动车库	17558.36	m ²	
(2) 地下非机动车库	395.38	m ²	
(3) 建设项目配套设施	2329.83	m ²	
① 物管用房	218.62	m ²	
② 垃圾用房	104.29	m ²	
③ 设备用房	1939.07	m ²	
④ 蓄水池			
⑤ 消防控制室	67.85	m ²	
三 容积率	1.07		商业
	1.02		住宅
四 基底面积	24907.63	m ²	
五 建筑密度	21.76%		住宅
	26.07%		商业
六 建筑高度	22.84	m	商业
	21.83	m	住宅
七 总绿地面积	27943.00	m ²	住宅
	5482.00	m ²	商业
八 绿地率	30.07%		住宅
	30.44%		商业
九 机动车位	859	辆	
十 非机动车位	1140	辆	

至评估基准日,项目二期已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证,部分楼栋已取得预售许可证。

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	预售许可证	备注
地字第 510181201821008 号	建字第 510127201930460 号	510181201907110401	蓉预售字第 51018120195141 号 蓉预售字第 51018120200802 号 蓉预售字第 51018120201720 号 蓉预售字第 51018120202339 号 蓉预售字第 51018120196237 号	20-38 栋
	建字第 510127202030022 号	510181202004290201 510181202006120601	蓉预售字第 51018120204716 号 蓉预售字第 51018120205159 号 蓉预售字第 51018120203803 号 蓉预售字第 51018120203503 号 蓉预售字第 51018120203401 号	40-46 栋、 49-58 栋、 64 栋

至评估基准日,“梦享·青城”项目二期均为在建状态。项目业态有公寓及商铺、合院、联排别墅、驷孖屋、洋房、联排别墅及地下车位。其中公寓

建筑面积共计 17283.68 平方米，商铺建筑面积共计 1550.01 平方米，合院建筑面积共计 880.08 平方米，联排别墅建筑面积共计 2709.54 平方米，驷孖屋建筑面积共计 6325.73 平方米，洋房建筑面积共计 76644.11 平方米、叠拼别墅建筑面积共计 6246.38 平方米，地下车位建筑面积共计 10,160.63 平方米，247 个。二期房地产均在建。

二期公寓共 357 套，已售 124 套，剩余 233 套未售，建筑面积共 11542.17 平方米；商铺均未售，建筑面积 1550.01 平方米，地下车位均未售，建筑面积 10,160.63 平方米。

合院共 6 套，尚未未售，建筑面积共计 733.40 平方米。

联排别墅共 26 套，至评估基准日全部已售。

驷孖屋共 79 套，至评估基准日全部已售。

洋房共 994 套，已售 136 套，剩余 858 套未售，建筑面积共计 64544.15 平方米。

叠拼别墅共 56 套，已售 26 套，剩余 30 套未售，建筑面积共计 3187.84 平方米。

(3) 截止评估基准日，剩余土地面积 241,523.15 平方米，可建面积 285,188.85 平方米，其中：英迪格酒店使用土地面积 54,984.78 平方米，可建面积 39,746.79 平方米；其他住宅和商业可使用面积 186,538.37 平方米，建筑面积 245,442.06 平方米。

5、评估基准日及前三年财务报表审计情况

成都民生喜神投资有限公司 2017 年-2020 年资产、财务状况表如下所示：

单位：人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
资产总额	122,052.61	139,135.58	185,361.59	196,228.23
负债总额	121,430.98	138,963.56	187,061.69	233,334.16

净资产	621.64	172.02	-1,700.10	-37,105.93
项目	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年度
销售收入	1,255.90	-	4.50	537.52
利润总额	736.98	-651.53	249.39	-33,802.33
净利润	736.98	-449.62	-1,872.12	-35,402.39

2017 年度的财务报表已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）成都分所审计，出具了无保留意见的审计报告（XYZH/2018CDA10002）；

2018 年度的财务报表已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了无保留意见的审计报告（大华审字（2019）008730 号）；

2019 年度的财务报表已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）成都分所审计，出具了无保留意见的审计报告（XYZH/2020CDA10282）；

2020 年度的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（XYZH/2021CD10107）。

（三）委托人与被评估单位关系

委托人云南城投置业股份有限公司持有被评估单位成都民生喜神投资有限公司 100% 股权。

（四）其他评估报告使用人

本评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的及与评估目的相关的其他评估报告使用人使用。

二、评估目的

云南城投置业股份有限公司拟转让所持有成都民生喜神投资有限公司 100% 股权事宜，为此需对成都民生喜神投资有限公司股东全部权益进行评估，以确定其在评估基准日的市场价值，为该经济行为提供参考依据。

本次经济行为已经《云南城投置业股份有限公司第九届董事会二十二次会议决议》通过。

三、评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象是成都民生喜神投资有限公司股东全部权益价值。评估范围是成都民生喜神投资有限公司的全部资产及相关负债。

本次评估的资产总额 1,962,282,310.30 元，其中：流动资产 1,848,192,690.25 元，其中存货 1,758,422,483.96 元。非流动资产 114,089,620.05 元，包括固定资产 107,226,424.75 元，无形资产 52,723.58 元，长期待摊费用 6,810,471.72 元；负债总额 2,333,341,563.88 元，全部为流动负债，股东权益-371,059,253.58 元。详细见下表：

2020 年 12 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	23,569,862.76	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	1,583,862.03	应付账款	193,377,619.31
预付款项	942,701.76	合同负债	557,650,914.76
应收利息	-	应付职工薪酬	3,510,732.31
应收股利	-	应交税费	418,183.77
其他应收款	22,038,263.00	应付利息	-
存货	1,758,422,483.96	应付股利	-
一年内到期的非流动资产	-	其他应付款	1,528,274,448.27
其他流动资产	41,635,516.74	一年内到期的非流动负债	-
		其他流动负债	50,109,665.46
流动资产合计	1,848,192,690.25	流动负债合计	2,333,341,563.88
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	107,226,424.75	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	-

资产	金额	负债及股东权益	金额
固定资产清理	-	负债合计	2,333,341,563.88
生产性生物资产	-	股东权益	
油气资产	-	实收资本（或股本）	10,000,000.00
无形资产	52,723.58	资本公积	-
开发支出	-	减：库存股	-
商誉	-	其他综合收益	-
长期待摊费用	6,810,471.72	盈余公积	-
递延所得税资产	-	一般风险准备	-
其他非流动资产	-	未分配利润	-381,059,253.58
非流动资产合计	421,940,394.10	股东权益合计	-371,059,253.58
资产总计	1,962,282,310.30	负债和股东权益总计	1,962,282,310.30

（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，其账面金额已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）成都分所审计，出具了无保留意见的审计报告。

（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资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估未引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 2020 年 12 月 31 日。

(二) 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:

《云南城投置业股份有限公司第九届董事会二十二次会议决议》;

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);

(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修订通过);

(七) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日,十三届全国人大常委会第十二次会议修订通过);

(八) 国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》(1991 年);

(九) 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) 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》;

(十一) 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) 《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;

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

(十五) 《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;

(十六) 《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;

(十七) 《关于下发施行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);

(十八) 《关于下发施行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);

(十九) 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—企业价值》(中评协[2018] 38号);
- (九) 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017] 37号);
- (十) 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017] 38号);
- (十一) 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017] 39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) 成都民生喜神投资有限公司《中华人民共和国国有土地使用证》;
- (二) 成都民生喜神投资有限公司《中华人民共和国机动车行驶证》;
- (三) 其他有关产权证明。

取价依据:

- (一) 《四川省建筑工程计价定额》2015年;
- (二) 《四川省建设工程造价计价规则》2015年;

(三) 《建筑业营业税改征增值税四川省建设工程计价依据调整办法》的通知》(川建造价发〔2019〕181号);

(四) 《四川省建设工程工程量清单计价定额》人工费调整的批复》(川建价发[2019]6号);

(五) 国务院〔2000〕第294号《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》;

(六) 商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》;

(七) 中和资产评估有限公司《评估资讯网》;

(八) 评估人员对评估对象进行勘查核实的记录;

(九) 重点设备询价资料;

(十) 成都民生喜神投资有限公司提供的资产负债表、损益表、成本费用表等财务报表;

(十一) 成都民生喜神投资有限公司提供的未来收益预测表;

(十二) 评估人员收集的成都市场资料;

(十三) Wind 资讯;

(十四) 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专项审计报告;

(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。

由于搜集不到适量的、与被评估对象可比的交易实例，以及将其与评估对象对比分析所需要的相关资料，不具备采用市场法进行评估的操作条件，本次评估不适合采用市场法。

由于能够收集到分析被评估对象历史状况、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，本次评估可以采用收益法。

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，选择资产基础法和收益法进行评估。

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：

实物类流动资产：主要是指存货；

（1）截止评估基准日一期售楼部处于正常使用状态，未来项目开发结束后，该售楼部预计销售，本次评估根据评估基准日的销售价格减去销

售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定其评估值。具体评估计算公式如下：

未售房产的评估值=不含税销售价格-销售费用-税金及附加费-土地增值税

(2) 截止评估基准日一期、二期项目开发处于在建状态，项目已取得土地使用权证、建设工程规划许可证、建设用地规划许可证、建设工程施工许可证、房屋预售证等，对于处于正在开发的房地产项目采用假设开发法进行评估。

假设开发法是将预测的估价对象未来开发完成后的价值，减去未来的正常开发成本、税费和利润等，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

1) 开发后房地产价值

按开发完成后可售房屋预计销售金额确定；并根据项目建设规模、企业销售计划及当地房地产市场预计项目建设开发经营期。

2) 开发成本

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。根据本项目的开发计划和实际开发情况，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至五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。

(3) 剩余土地中，英迪格酒店占用土地因酒店尚未开始建设，建成后拟自持经营，本次对英迪格酒店占用土地使用权采用市场比较法评估；待开发的三期住宅和商业采用剩余法进行评估。

市场比较法是以替代原则为依据，将待估宗地与在较近时期内已经发生交易的类似土地案例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地在评估时日地价的方法。其计算公式为：

$$P = P_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：P-待估宗地价格；

P_B -比较案例价格；

- A-待估宗地交易情况指数 / 比较案例宗地交易情况指数
- B-待估宗地评估期日地价指数 / 比较案例宗地交易日期地价指数
- C-待估宗地区域因素条件指数 / 比较案例宗地区域因素条件指数
- D-待估宗地个别因素条件指数 / 比较案例个别因素条件指数
- E-待估宗地年期修正指数 / 比较案例年期修正指数

根据被评估宗地的权利形态、用途、区位和利用条件，按照《资产评估执业准则-不动产》的要求等加以确定。对能够取得规划建设条件的待开发用地则采用剩余法进行评估。

剩余法是将待估地产的预期开发价值，扣除正常投入费用、正常税金及合理利润后，依据该剩余值测算待估土地价格的方法。

基本公式：土地价格=房地产预期售价-建筑总成本-管理费用-利息-税费-利润

1. 货币类流动资产：包括现金、银行存款和其他货币资金，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证、评估人员核对了相关的原始单据和资料等进行核查，人民币货币资产以核实后的价值确定评估值；

2. 应收预付类流动资产：包括应收账款、其他应收款、预付账款等；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；

3. 其他流动资产：其他流动资产主要为被评估单位预交的土地增值税和代抵扣的增值税进项税额等，本次评估根据核实后的账面金额作为最终的评估值。

（二）非流动资产：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. 房屋建筑物

评估方法根据被评估房屋建筑物的用途及特点加以确定。对需通过自

建模式取得的房屋建筑物采用重置成本法进行评估。

重置成本法

被评估房屋建筑物的评估结果按以下公式计算：

评估值 = 重置全价 × 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。

① 重置全价的确定

重置全价=建筑安装工程综合造价+前期及其他费用+资金成本

其中：

建筑安装工程综合造价指建设单位直接投入工程建设，支付给承包商的建筑费用。

建筑安装工程综合造价 = 建筑工程造价+装饰工程造价+安装工程造价

评估人员按被评估建筑物的用途分类归集，选择同类用途和结构中有一定代表性的建筑物，根据所搜集的反映其工程量的设计、预决算及合同等资料，利用房屋建筑物所在地的建设工程概预算定额及工程造价信息，确定其在评估基准日的建筑安装工程综合造价。

前期和其他费用指工程建设应发生的，支付给工程承包商以外的单位或政府部门的其他费用。分别根据国家和房屋建筑物所在地相关主管部门规定的计费项目和标准、专业服务的收费情况，以及被评估建设项目的特点加以确定。对评估基准日尚未履行建设项目报建手续的被评估房屋建筑物，评估时未考虑项目报建应缴纳的行政事业性收费，但根据被评估房屋建筑物的建设要求和评估基准日有效的标准计取了勘查设计等专业服务费用和建设单位管理费。

资金成本根据被评估建设项目的建设规模核定合理的建设工期，选取评估基准日有效的相应期限的贷款利率，并假设建设资金均匀投入加以计

算。

② 成新率的确定

成新率=房屋建筑物尚可使用年限÷（房屋建筑物已使用年限+房屋建筑物尚可使用年限）×100%

尚可使用年限，根据房屋建筑物的经济寿命年限，结合其使用维护状况加以确定。

2. 设备

对于购置时间较长且可以搜集二手市场交易信息的车辆采用市场法评估。公式为：

市场价值=参照物的客观售价×交易地点修正系数×上牌时间修正系数×交易期日修正系数×行驶里程修正系数×实体状态修正系数

根据评估目的和被评估设备的特点，电子设备主要采用重置成本法进行评估。对可以搜集二手市场交易信息的设备采用市场法评估。

采用重置成本法评估的：

评估价值 = 重置全价 × 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。

1) 设备重置全价的确定

① 电子设备

主要查询评估基准日相关报价资料确定。

2) 设备综合成新率的确定

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

3. 其他无形资产主要为被评估单位购买的软件，本次评估采用市场法进行评估。

4. 长期待摊费用主要为被评估单位为项目开发发生的前期的沙盘和样板间的软装费用等，本次评估以按照合理的摊销时间，以摊销后的金额作为最终的评估值。

（三）负债：根据被评估企业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。

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

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——收益预测年份

n——收益预测期

式中 R_i 按以下公式计算：

第 i 年预期自由现金流 = 息税前利润 × (1 - 所得税率) + 折旧及摊销 - 资本性支出 - 营运资金追加额

2. 溢余资产价值的确定

溢余资产是指与被评估单位经营收益无直接关系，超过其经营所需的多余资产，采用成本法确定其评估值。

3. 非经营性资产价值的确定

非经营性资产是指与被评估单位正常经营收益无直接关系的，包括不产生效益的资产和与本次收益预测无关的资产，第一类资产不产生利润，第二类资产虽然产生利润但在收益预测中未作考虑。主要采用剩余法确定其评估值。

4. 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：

$$E[R_e] = R_{f1} + \beta (E[R_m] - R_{f2}) + \text{Alpha}$$

其中：

$E[R_e]$ ：权益期望回报率，即权益资本成本

R_{f1} ：长期国债期望回报率

β ：贝塔系数

$E[R_m]$ ：市场期望回报率

R_{f2} : 长期市场预期回报率

Alpha: 特别风险溢价

$(E[R_m] - R_{f2})$: 为股权市场超额风险收益率, 又称 ERP

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

根据成都民生喜神投资有限公司提供的资产评估申报资料, 评估人员于 2021 年 3 月 1 日至 2020 年 3 月 15 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。

评估人员听取成都民生喜神投资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, 对成都民生喜神投资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. 房屋建筑物的清查

对被评估单位申报的房屋建筑物及附属设施，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。

2. 机器设备的清查

对被评估单位申报的电子设备和运输车辆，评估人员根据申报明细表进行了必要的清查核实；通过问、观、查等方式，了解设备的使用环境、工作负荷、维护保养、自然磨损、修理及维护等情况；并通过接触设备管理及操作人员，调查设备的管理、使用，以及相关管理制度的贯彻执行情况。对清查中发现的问题，评估人员已要求被评估单位进行相应的核查、修改或说明。

3. 土地使用权的清查

对土地使用权的清查，评估人员核对了与土地使用权有关的权属证书、合同、缴款凭证等资料，对被评估宗地的四至及利用现状进行了调查。

4. 存货的清查

对被评估单位申报的存货，首先评估人员认真听取了企业人员对项目情况的介绍，包括项目背景及历史沿革。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。查阅了前期工程合同、建筑安装施工合同、工程预算书、项目相关批复、审查决议等资料。再根据企业提供的明细表，详细进行了现场清查核实，核实工程项目、工程内容、形象进度和付款进度，并收集工程预算资料，核对了其账面成本的合理性，对于账实不符的根据实际情况，在征求企业有关人员意见的前提下，按照实际情况进行调整。

5. 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。

6. 收益法调查

1) 听取成都民生喜神投资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) 分析成都民生喜神投资有限公司的历史经营情况，特别是前二年收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势；

3) 分析成都民生喜神投资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) 根据成都民生喜神投资有限公司的财务计划和战略规划及潜在市场优势，分析、核查成都民生喜神投资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；

5) 建立收益法评估定价模型。

(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、撰写资产评估报告书和资产评估说明。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 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 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；

④ 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；

⑤ 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；

⑥ 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。

2. 针对性假设

① 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

② 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围与目前保持一致；

③ 假设被评估单位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 假设被评估单位会计政策与核算方法评估基准日后无重大变化;

⑤ 假设被评估单位的临街酒店未来年度使用方式不进行改变。

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

(一) 资产基础法评估结论

经资产基础法评估,成都民生喜神投资有限公司总资产账面价值为196,228.23万元,评估价值为201,153.14万元,增值额为4,924.91万元,增值率为2.51%;总负债账面价值为233,334.16万元,评估价值为233,334.16万元。股东全部权益账面价值为-37,105.93万元,评估后的股东权益为-32,181.02万元,增值额为4,924.91万元。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:2020年12月31日

(二) 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	184,819.27	188,077.17	3,257.90	1.76
2	非流动资产	11,408.96	13,075.96	1,667.00	14.61
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	10,722.64	12,388.09	1,665.45	15.53
9	在建工程				
10	工程物资				
11	固定资产清理				

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
12 生产性生物资产				
13 油气资产				
14 无形资产	5.27	6.83	1.56	29.60
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用	681.05	681.05		
18 递延所得税资产				
19 其他非流动资产				
20 资产总计	196,228.23	201,153.14	4,924.91	2.51
21 流动负债	233,334.16	233,334.16		
22 非流动负债				
23 负债合计	233,334.16	233,334.16		
24 净资产（股东权益）	-37,105.93	-32,181.02	4,924.91	

（三）收益法评估结论

经收益法评估，成都民生喜神投资有限公司总资产账面价值为196,228.23万元，总负债账面价值为233,334.16万元，股东全部权益账面价值为-37,105.93万元，收益法评估后的股东全部权益价值为-28,500.00万元，增值额为8,605.93万元。

（四）评估结论的确定

资产基础法评估股东全部权益价值为-32,181.02万元，收益法评估股东全部权益价值为-28,500.00万元，两者相差3,681.02万元，差异率为11.44%。

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。

成都民生喜神投资有限公司为房地产开发和酒店经营为主，2020年全球经济陷入衰退，复苏前景不容乐观。2020年上半年，受新冠肺炎疫情

的影响，上半年我国经济逐步克服疫情带来的不利影响，经济运行呈恢复性增长和稳步复苏态势，发展韧性和活力进一步彰显。同时也要看到，一些指标仍在下降，疫情冲击损失尚需弥补。当前全球疫情依然在蔓延扩散，疫情对世界经济的巨大冲击将继续发展演变，国内经济恢复仍面临压力。纵观国际国内经济发展形势，世界经济处于深度调整、国内经济处于缓慢增长的阶段，经济市场变化更加复杂，不确定不稳定因素增多、经营风险大大增加。因此公司的经营未来收益有较大不确定性，由此可能导致预测期间企业经营情况与未来企业实际状况存在偏差。

综上所述，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：成都民生喜神投资有限公司净资产评估价值为-32,181.02 万元。
2019 年 11 月 21 日，成都民生喜神投资有限公司注册资本由 1000 万元增加至 10000 万元，由公司股东云南城投置业股份有限公司认缴，出资方式为货币，认缴期限为 2069 年 9 月 1 日。根据《中华人民共和国公司法》的规定：有限责任公司的股东以其认缴的出资额为限对公司承担责任。截止评估基准日成都民生喜神投资有限公司注册资本 10,000.00 万元，实际出资额 1,000.00 万元，尚有认缴出资金额 9,000.00 万元未出资到位，认缴期限为 2069 年 9 月 1 日。故成都民生喜神投资有限公司股东全部权益评估价值为-9,000.00 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、 本次评估固定资产的市场价值为不含增值税价值。

2、截止评估基准日，纳入评估范围内的房屋建筑物共 1 项，建筑面积 5627.55 平方米，尚未办理房产证，被评估单位已出具产权声明，声明该房屋建筑物属其所有，不存在纠纷，并愿承担相应法律责任。

3、根据被评估单位提供的证书编号为 510181D04433874Z 的《房地产开发企业暂定资质证书》记载，证书有效期至 2020 年 10 月 29 日。至本报告日，证书有效期已到期，企业目前正在办理新资质证书，提请报告使用者注意。

4、期后事项

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、面积、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。

委托人及被评估单位所提供的资料是进行本次资产评估的基础，委托方及被评估单位应对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

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 12 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：2021 年 5 月 6 日。

(本页无正文)



资产评估师:



资产评估师:

