

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股权转让所涉及的
云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

国融兴华评报字[2021]第 010181 号

(共 1 册，第 1 册)

评估机构名称：北京国融兴华资产评估有限责任公司

评估报告日：2021年 05 月 06 日



资产评估报告目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	5
一、委托人、被评估单位及委托合同约定的其他评估报告使用者	5
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	12
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程 and 情况	24
九、评估假设	26
十、评估结论	27
十一、特别事项说明	30
十二、评估报告使用限制说明	34
十三、评估报告日	34
十四、评估机构盖章	35
附件	36

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、本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、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师不承担责任。

四、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。

五、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。

六、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、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、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已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。

八、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。

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股权转让所涉及的
云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告摘要**

云南城投置业股份有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司股东全部权益价值在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：云南城投置业股份有限公司拟转让所持云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司 39% 股权，需对所涉及的云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）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。

评估对象：云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司股东全部权益价值。

评估范围：云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司经审计的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债、非流动负债等。

评估基准日：2020 年 12 月 31 日。

价值类型：市场价值。

评估方法：本项目采用资产基础法进行评估。

评估结论：云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司评估基准日总资产账面价值为 379,957.61 万元，评估价值为 391,059.97 万元，评估增值额为 11,102.36 万元，评估增值率为 2.92%；总负债账面价值为 390,833.11 万元，评估价值为 390,833.11 万元，评估无增减值变化；股东全部权益账面价值为-10,875.50 万元，评估价值为 226.86 万元，评估增值额为 11,102.36 万元。资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 12 月 31 日

被评估单位：云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
----	------	------	-----	------

云南城投置业股份有限公司拟股权转让所涉及的云南温泉山谷
 康养度假运营开发（集团）有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	311,299.20	336,870.24	25,571.04	8.21
2	非流动资产	68,658.41	54,189.73	-14,468.68	-21.07
3	其中：债权投资	-	-	-	-
4	可供出售金融资产	-	-	-	-
5	其他债权投资	-	-	-	-
6	持有至到期投资	800.00	800.00	-	-
7	长期应收款	-	-	-	-
8	长期股权投资	6,729.10	8,744.26	2,015.16	29.95
9	其他权益工具投资	-	-	-	-
10	其他非流动金融资产	-	-	-	-
11	投资性房地产	-	-	-	-
12	固定资产	1,052.07	1,317.13	265.06	25.19
13	在建工程	59,812.60	42,600.40	-17,212.20	-28.78
14	工程物资	-	-	-	-
15	固定资产清理	-	-	-	-
16	生产性生物资产	-	-	-	-
17	油气资产	-	-	-	-
18	无形资产	92.05	555.35	463.30	503.31
19	开发支出	-	-	-	-
20	商誉	-	-	-	-
21	长期待摊费用	172.59	172.59	-	-
22	递延所得税资产	-	-	-	-
23	其他非流动资产	-	-	-	-
24	资产总计	379,957.61	391,059.97	11,102.36	2.92
25	流动负债	390,729.69	390,729.69	-	-
26	非流动负债	103.42	103.42	-	-
27	负债合计	390,833.11	390,833.11	-	-
28	净资产(所有者权益)	-10,875.50	226.86	11,102.36	102.09

由于客观条件限制，本资产评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响，也没有考虑评估对象缺乏流动性折扣对评估对象价值的影响。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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

云南城投置业股份有限公司拟股权转让所涉及的
云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司
股东全部权益价值项目

资产评估报告正文

国融兴华评报字[2021]第010181号

云南城投置业股份有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受云南城投置业股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，实施必要的评估程序，对云南城投置业股份有限公司拟转让其持有的云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司 39%股权所涉及的云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司股东全部权益价值在评估基准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、被评估单位及委托合同约定的其他评估报告使用者

本次评估项目的委托人为云南城投置业股份有限公司，被评估单位为云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司。

(一)委托人概况

1.注册登记情况

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

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

营业期限：1999-09-10 至无固定期限

公司类型：其他股份有限公司(上市)

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。

(二)被评估单位概况

1.注册登记信息

公司名称：云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司

注册地址：云南省昆明市安宁市温泉镇羊角村温泉山谷 1 栋

法定代表人：李远书

统一社会信用代码：91530181784604178U

营业期限：2016-01-26 至 2026-01-26

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：房地产开发经营；园林绿化服务；建筑材料、装饰材料、电线电缆、钢材的销售。

2. 股权结构

温泉山谷前身为云南世纪天乐房地产开发有限公司，2017 年 10 月 30 日，公司名称正式更名为云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司，企业法定代表人：李远书。截至评估基准日，云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司股权结构如下：

股东名称	认缴出资额 (万元)	出资方式	出资时间	持股比例
云南城投置业股份有限公司	6240	货币	2013.4.9	39%
云南城投健康产业投资有限公司	2560	货币	2013.4.9	16%
新疆立兴股权投资管理有限公司	6400	货币	2013.4.9	40%
四川富航资本股权投资基金管理有限公司	800	货币	2013.4.9	5%

3. 企业近年资产、负债、权益状况和经营业绩

金额单位：人民币万元

财务指标	2018/12/31	2019/12/31	2020/12/31
总资产	323,028.17	350,930.53	379,957.59
总负债	30,9636.21	364,250.01	390,833.11
股东权益	13,391.96	-30,898.38	-10,875.52
经营业绩	2018 年	2019 年	2020 年
营业收入	17,972.34	47,473.25	10,080.96
利润总额	2,600.01	-26,711.45	2,443.97
净利润	2,600.01	-26,711.45	2,443.97

上述财务数据均经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）昆明分所审计，出具了无保留意见类型的审计报告。

(三) 委托合同约定的其他评估报告使用者

除委托人及其上级主管单位外，资产评估委托合同无约定其他评估报告者；除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

(四)委托人与被评估单位关系

委托人为被评估单位参股股东。

二、评估目的

云南城投置业股份有限公司拟转让所持云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司 39%股权事宜，需对所涉及的云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司股东全部权益价值进行评估，为上该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象和评估范围

评估对象为云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司的股东全部权益价值。

评估范围为云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司经审计的全部资产及负债，具体包括：资产总额为 379,957.61 万元，其中：流动资产为 311,299.20 万元，非流动资产 68,658.41 万元；负债总额为 390,833.11 万元，其中：流动负债为 390,729.69 万元，非流动负债为 103.42 万元；所有者权益总额为-10,875.50 万元，账面价值详见下表：

金额单位：人民币万元

项目		账面价值
		A
1	流动资产	311,299.20
2	非流动资产	68,658.41
3	其中：可供出售金融资产	-
4	持有至到期投资	800.00
5	长期应收款	-
6	长期股权投资	6,729.10
7	投资性房地产	-
8	固定资产	1,052.07
9	在建工程	59,812.60
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	92.05
15	开发支出	-
16	商誉	-
17	长期待摊费用	172.59
18	递延所得税资产	-
19	其他非流动资产	-

项目		账面价值
		A
20	资产总计	379,957.61
21	流动负债	390,729.69
22	非流动负债	103.42
23	负债合计	390,833.11
24	净资产（所有者权益）	-10,875.50

委托评估对象和评估范围与经济行为一致且与评估委托合同约定的评估对象与评估范围一致。上述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，出具了无保留意见类型的审计报告 XYZH/2021KMAA20142。

（二）主要资产概况

企业申报的纳入评估范围的主要资产包括存货、房屋建(构)筑物、设备类资产、在建工程、长期股权投资。主要资产的类型及特点如下：

1. 存货

纳入评估范围的存货为开发产品、开发成本，账面价值为 2,924,632,507.65 元，计提存货跌价准备 140,329,087.34 元，账面净值为 2,784,303,420.31 元。

（1）开发产品

开发产品主要为温泉山谷 1 期、3 期、4 期及望湖公馆尾盘及 5 期洋房、联排，F8 办公楼、售楼部、幼儿园。

（2）开发成本

开发成本主要为 5-2 期住宅及医院，6 期住宅小区，七期住宅小区，8 期、田园综合体、曲一中学、健康管理中心、凤山 SPA 等项目未开发地块。

2. 房屋建筑物

房屋建筑物账面原值为 15,600,972.75 元，账面净值为 9,575,163.56 元，共 2 项，主要为办公楼及员工宿舍，位于温泉山谷内，该房产主要为 1 期配套房产，未出售，自用，故未办理产权证。具体明细如下：

序号	名称	建成年月	建筑面积m2	账面原值	账面价值
1	员工宿舍中心	2010年6月	2,957.81	12,244,978.44	7,448,728.50
2	办公楼-WG	2011年1月	800.30	3,355,994.31	2,126,435.06
合计				15,600,972.75	9,575,163.56

3. 构筑物

构筑物账面原值为 526,560.00 元，账面净值为 15,796.80 元，主要为钢结构的儿童冒险乐园，建成于 2015 年 12 月。

4. 车辆

纳入评估范围的车辆账面原值为 2,357,815.56 元，账面净值为 317,702.89 元。

包括道奇牌 DN6512L 小型普通客车、吉姆西萨瓦纳 6000CC 客车、北京牌 BJ2025CBD8 小型越野车、电瓶车、电动游览车及警用巡逻车等共计 15 辆，截至评估基准日，均处于正常使用状态。

5.电子设备

纳入评估范围的电子设备账面原值为 8,118,323.05 元，账面净值为 612,004.78 元。包括剪草机、施肥机、覆沙机及电脑、打印机等办公设备，共计 207 项，其中 1 项已报废，12 项待报废，其余设备均处于正常使用状态。报废设备及待报废设备明细如下：

金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	使用状况	账面价值	
								原值	净值
6	JJ-003	黑真皮沙发		套	1	2007-06-25	报废	4,500.00	225.00
14	BG-045	惠普 3050 一体机	3050	台	1	2008-05-06	待报废	2,650.00	132.50
15	BG-047	惠普 3050 一体机	3050	台	1	2008-05-12	待报废	2,650.00	132.50
50	BG-114	联想电脑	组装机	台	1	2009-12-31	待报废	5,750.00	287.50
146	03000015	联想 T4960 台式电脑	T4960 台式	台	1	2013-06-26	待报废	4,000.00	120.00
156	03000030	紫光扫描仪		台	1	2014-03-24	待报废	2,600.00	78.00
157	03000031	联想 H435 台式机	联想 H435	台	1	2014-03-24	待报废	4,900.00	147.00
158	03000032	联想 H435 台式机	联想 H435 台式机	台	1	2014-03-24	待报废	4,900.00	147.00
159	03000033	联想 H435 台式机	联想 H435 台式机	台	1	2014-03-24	待报废	4,900.00	147.00
160	03000035	联想 H435 台式机	联想 H435 台式机	台	1	2014-03-24	待报废	4,900.00	147.00
161	03000036	联想 H435 台式机	联想 H435 台式机	台	1	2014-03-24	待报废	4,900.00	147.00
162	03000038	联想 H435 台式机	联想 H435 台式机	台	1	2014-05-09	待报废	4,900.00	147.00
164	03000040	联想 H435 台式机	联想 H435 台式机	台	1	2014-05-09	待报废	4,900.00	147.00

6.在建工程-土建

在建工程主要为在建的安宁国际会议中心、网赛中心、运动综合服务馆项目。

其中：安宁国际会议中心项目为云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司与全资子公司昆明温泉山谷国际度假酒店有限公司合作建设项目，云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司自筹资金 15300 余万元用于国际会议中心项目前期投入及建设，支付用途包括：土地款、契税、前期工程费、工程建设费等等费用投入，剩余资金敞口由昆明温泉山谷国际度假酒店有限公司自行筹集或向外部金融机构借款。项目合作建成后，云南温泉山谷康养度假运营开发（集

团)有限公司将通过资产剥离的形式将项目整体移交给昆明温泉山谷国际度假酒店有限公司占有、使用和收益。

7.长期股权投资

长期股权投资：共有 7 家子公司，具体如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例(%)	账面价值
1	安宁市润泉供水有限公司	2009-4-1	49	4,900,000.00
2	云南城立康养运营管理有限公司	2017-10-1	100	6,500,000.00
3	昆明翠谷温泉户外运动有限公司	2018-4-1	100	1,000,000.00
4	云南温泉山谷物业管理有限公司	2018-5-1	100	2,000,000.00
5	安宁温泉山谷旅游开发有限公司	2018-3-1	100	3,000,000.00
6	云南温泉山谷城镇开发有限责任公司	2018-3-1	100	12,000,000.00
7	昆明温泉山谷康旅酒店有限公司	2018-4-1	100	32,000,000.00
合计				67,290,956.65

(三)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

1.无形资产-土地

无形资产为位于安宁市温泉镇羊角村的两块城镇住宅用地，证载土地使用权人均均为云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司。具体如下：

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	宗地名称	土地使用权类型	取得日期	面积(m2)	原始入账价值	账面价值
1	安国用(2011)第 1038 号	办公楼--WG 土地	出让	2011 年 10 月	730.00	381,595.87	197,158.19
2	安国用(2011)第 0371 号	员工宿舍中心--土地	出让	2011 年 5 月	363.00	762,456.68	393,937.18

(1) 土地登记状况

1) 证号：安国用（2011）第 1038 号；土地使用权人：云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司；座落：安宁市温泉街道办羊角社区居民委员会；地类（用途）：城镇住宅用地；使用权类型：出让；终止日期为 2081 年 6 月 7 日；使用年限：70 年，权证使用权面积为：5,976.80 平方米；无形资产中土地使用权面积为 730.00 平方米。

2) 证号：安国用（2011）第 0371 号；土地使用权人：云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司；座落：安宁市温泉镇羊角社区居委会羊角居民小组；地类（用途）：城镇住宅用地；使用权类型：出让；终止日期为 2081 年 5 月 12 日；使用年限：70 年，权证使用权面积为：10,847.72 平方米；无形资产中土地使用权

面积为 363.00 平方米。

“云南温泉山谷房地产开发（集团）有限公司”是“云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司”的曾用名。

（2）他项权利状况

无。

（3）土地利用状况

待估宗地土地开发程度为红线内外“五通一平”指通上水、通下水、通路、通电、通讯和场地平整。地上建有宿舍楼、办公楼。

2.无形资产为—其他无形资产

无形资产—其他无形资产，原始入账价值 672,979.45 元，账面价值为 329,403.20 元。主要为企财软件及工程造价软件。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

无。

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产

本次评估范围内的财务数据，均引用信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）昆明分所以 2020 年 12 月 31 日为基准日出具的无保留意见审计报告。

四、价值类型及其定义

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件，本次评估类型选用市场价值。

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压制的情况下，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）本项目评估基准日为 2020 年 12 月 31 日。

（二）按照评估基准日尽可能与评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托人确定评估基准日。

（三）本次评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估值的确定等，均以评估基准日被评估单位申报的经审计后的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告书中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一)经济行为依据

《云南城投置业股份有限公司第九届董事会第二十二次会议决议》。

(二)法规依据

1. 《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);
2. 《中华人民共和国公司法》(根据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《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正);
3. 《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);
4. 《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日,中华人民共和国主席令第六十二号);
5. 《资产评估行业财政监督管理办法》(2019年01月02日,中华人民共和国财政部令第九十七号,财政部部务会议审议通过);
6. 《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正);
7. 《中华人民共和国城市土地管理法》(2019年08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正);
8. 《中华人民共和国企业所得税法》(2019年4月23日,中华人民共和国国务院令(第714号)公布,对《中华人民共和国企业所得税法实施条例》部分条款予以修改);
9. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号);
10. 《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》(财政部令第七十六号);
11. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税第[2016]36号);
12. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017年10月30日,国务院令第六百九十一号,国务院第一百九十九次常务会议通过);

13. 《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);

14. 《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 65 号);

15. 其它相关的法律法规文件。

(三)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——资产评估委托合同》(中评协[2017]33 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——资产评估程序》(中评协[2018]36 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. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37 号);
10. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38 号);
11. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39 号);
12. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42 号);
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号);
14. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号);
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号)。

(四)产权依据

1. 土地出让合同及不动产权证、国有土地使用证书;
2. 机动车行驶证;
3. 商标注册证;
4. 主要设备购置合同、发票, 以及有关协议、合同等资料;
5. 被评估单位提供的其他相关产权证明资料。

(五)取价依据

1. 评估基准日贷款市场报价利率(LPR);

2. 评估基准日财务报表等相关财务资料；
3. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
4. WIND 系统提供的相关行业统计数据；
5. 《机电产品报价手册》(2020年)；
6. 《资产评估常用方法与参数手册》；
7. 《工程量清单项目计量规范（2013-云南）》；
8. 《云南省房屋建筑与装饰工程消耗量定额（2013）》；
9. 《云南省通用安装工程消耗量定额（2013）》；
10. 《关于调整北云南省2013版建设工程造价计价依据中定额人工费的通知》；
11. 云建科函[2019]62号《云南省住房和城乡建设厅关于重新调整云南省建设工程造价计价依据中税金综合税率的通知》；
12. 《基本建设项目建设成本管理规定》财建[2016]504号；
13. 国家发展和改革委员会、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费标准》发改价格[2007]670号文；
14. 《环境影响咨询收费有关问题的通知》计价格[2002]125号文；
15. 《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》计价格[1999]1283号；
16. 《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》；
17. 《国家发展改革委办公厅关于招标代理服务收费有关问题的通知》发改价格[2011]534号；
18. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
19. 企业房地产开发项目的开发计划和投资估算；
20. 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，以及收集的有关询价资料和取价参数资料；
21. 与此次评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1.被评估单位确认的《资产基础法申报表》；
- 2.信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所出具的审计报告；

3.被评估单位提供的其他评估相关资料。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

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。

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。

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。

《资产评估准则—企业价值》规定，资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

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，本次选择资产基础法进行评估，选择理由如下：

资产基础法：第一，被评估资产处于继续使用状态；第二，应当具备可利用的历史资料。本次评估具备适用资产基础法评估的条件前提。

收益法：云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司为房地产企业，目前持有项目除住宅部分有较为确切的开发及销售计划外，其余配套项目如：温泉山谷医院、网赛中心、凤山 SPA、田园综合体、曲一中学等均无较为确切的建设计划和投资估算，未来预期收益不确定性较大且获得未来预期收益所承担的风险不可衡量，因此，本项目不适用于收益法。

市场法：考虑我国资本市场存在的与云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司可比的同行业上市公司较少且满足数量条件的不多，同时同行业市场交易案例较少，因此，本项目不适用于市场法。

通过上述分析，本次采用资产基础法进行评估，采用资产基础法评估结果作

为本次评估结论。

(一)资产基础法

1.流动资产

评估范围内的流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产。

(1)货币资金，均为银行存款，评估人员通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的账面价值确定评估价值。

(2)各种应收款项，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估价值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款项计算评估价值；对于很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，按照账龄分析法，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价值；对于有确凿依据表明无法收回的，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，评估人员首先核对申报表以及总账、明细账并查阅原始凭证，验证申报表列金额的正确性。在对预付款项核实无误的基础上，根据被评估单位申报的预付款项明细表中所列客户业务内容、发生日期、金额，与该公司财务人员及相关人员进行了交谈，由财务人员及相关人员详细介绍债务单位的实际情况，评估人员按照资产评估相关法规及规范的要求，具体分析了预付款项形成的原因，根据所能收回的相应的资产或权利的价值确定评估价值。

(4)存货-开发产品

对于已开发项目剩余销售的房产采用市场法进行评估。

开发产品评估价值=开发产品销售金额(后期销售额)-销售税金及附加-销售、管理费用-土地增值税-所得税-适当数额的销售收益

(5)存货-开发成本

对于已经处于开发状态或者已经有明确的开发计划的项目采用假设开发法（剩余法）进行评估。对于尚无开发计划的土地分别采用基准地价系数修正法和市场比较法进行评估。

1)假设开发法

假设开发法又称开发法、预期开发法、剩余法，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、税费等，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

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估价，如待开发的土地、在建工程(包括房地产开发项目)、等待开发房地产。

假设开发法：又称预期开发法、剩余法，是预测估价对象未来开发完成后的价值，扣除各项预期的开发成本、管理费、销售费用、利息、利润、税费等，以求得估价对象客观合理价格或价值的方法。

根据待评估项目的实际情况，本次假设开发法的基本公式如下：

评估价值=开发完成后的房地产价值—后续建设成本—后续管理费用—后续销售费用—后续销售税费-投资利息-后续开发利润—应缴土地增值税—应缴企业所得税。

2)基准地价系数修正法

评估价值的计算公式为：

$$\text{土地使用权价格}=(\text{基准地价}\times B\times C\times(1+D)+E+F)\times A$$

其中：

A--年期修正系数

B--期日修正系数

C--容积率修正系数

D--区位及宗地条件修正系数

E--区域基础设施修正

F--特殊因素修正

3)市场比较法

本次评估中评估师通过对当地的国土部门公开的土地交易可比案例的评估以及查询相关网上公开的资料，了解到在待估宗地相似区域有一些可比案例可供选择。在通过对选择的三个可比案例进行交易期日、用途、年期、交易方式、区域因素、个别因素及权益状况等修正后，可以得到待估宗地的土地价格。

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法，其基本公式如下：

$$V=VB\times A\times B\times D\times E\times F$$

式中：

V：待估宗地价格

VB：可比案例价格

A：待估宗地情况指数/可比案例宗地情况指数=正常情况指数/可比案例宗地情况指数

B：待估宗地估价期日地价指数/可比案例宗地交易日期地价指数

D：待估宗地区域因素条件指数/可比案例宗地区域因素条件指数

E：待估宗地个别因素条件指数/可比案例宗地个别因素条件指数

F：待估宗地权益状况条件指数/可比案例宗地权益状况条件指数

(6)其他流动资产，评估人员通过了解企业适用的税种、税率、税额以及缴费的费率等核实企业的纳税申报表，通过查阅缴税凭单确认申报数的正确性和真实性，其他流动资产按审计后的账面值作为评估值。

2.持有至到期投资：纳入本次评估范围的持有至到期投资主要为与四川富航资本股权投资基金管理有限公司的契约型基金，评估人员在核实无误的基础上，关注投资基金协议，了解投资人、委托人、管理人、托管人在利益分配、管理方面的权利、义务，以核实后的账面价值作为评估价值。

3.长期股权投资：对于控股子公司及非控股子公司，均采用资产基础法、收益法进行整体评估，确定长期投资单位评估结论后，再按被评估单位持股比例计算长期投资评估值。子公司评估值如为负值，按零确认评估值，同时往来款计提相应坏账。

4.房屋建(构)筑物：

根据各类房屋建(构)筑物及管道沟槽的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，对自建房屋建(构)筑物采用成本法评估。

成本法

(1)重置全价的确定

重置全价=建安造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

①建安造价的计算

对于建(构)筑物，根据现场实际踏勘和数据测量，依据《工程量清单项目计量规范（2013-云南）》、《云南省房屋建筑与装饰工程消耗量定额（2013）》、《云南省通用安装工程消耗量定额（2013）》计算出基本直接费，并按评估基准日当地建筑材料的市场价格和计算材料价差。然后依据云南省相关工程费用标准、云建标[2018]47号云南省住房和城乡建设厅《关于调整北云南省2013版建设工程造价计价依据中定额人工费的通知》、云建科函[2019]62号《云南省住房和城乡建设厅关于重新调整云南省建设工程造价计价依据中税金综合税率的通知》计取措施费、规费和税金。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价调整法确定其建筑工程费。

②参考《基本建设项目建设成本管理规定》财建[2016]504号；国家发展和改革委员会、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费标准》发改价格[2007]670号文；《环境影响咨询收费有关问题的通知》计价格[2002]125号文；《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》计价格[1999]1283号；《工程勘察设计收费管理规定》(国家计委、建设部计价格[2002]10号)；《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》、《国家发展和改革委员会办公厅关于招标代理服务收费有关问题的通知》发改价格[2011]534号计算其他费用。其他费用包括项目建设管理费、工程监理费、环境评价费、项目建议书费及可行性研究费、勘察费设计费、招投标管理等。

③资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期,按照评估基准日同期中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率(LPR),以建安工程费、前期及其他费用之和为基数确定。

④可抵扣的增值税

根据云建科函[2019]62号《云南省住房和城乡建设厅关于重新调整云南省建设工程造价计价依据中税金综合税率的通知》规定，对于符合增值税抵扣条件的房屋建(构)筑物，计算出可抵扣的增值税。

(2)综合成新率的确定

对建(构)筑物进行现场勘察,即对建(构)筑物的基础、承重结构(梁、板、柱)、墙体、楼地面、屋面、门窗、内外墙粉刷、天棚、水卫、电照等各部分的实际使用状况作出判断,结合建(构)筑物的经济寿命年限,计算确定综合成新率。计算公式如下:

理论成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限 $\times$ 100%,

勘察成新率由现场实际查看得出

综合成新率=(理论成新率+勘察成新率)/2, 且 $\geq 30\%$ 。

(3)评估值计算

评估值=重置全价 $\times$ 综合成新率

5.设备类资产

本次评估的设备为车辆、电子设备, 根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件, 主要采用成本法评估。

根据企业提供的设备明细清单进行核对, 做到账表相符, 同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上, 组织专业工程技术人员对主要设备进行必要的现场勘察和核实。

根据评估目的, 按照持续使用原则, 以市场价格为依据, 结合委估设备的特点和收集资料情况, 主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价 $\times$ 综合成新率

1) 车辆

对于车辆, 依据国家 2019 年《机动车强制报废标准规定》, 首先确定年限成新率、行驶里程成新率, 然后采用两种方法孰低原则确定理论成新率, 最后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下:

行驶里程成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程 $\times$ 100%

年限成新率=[经济寿命年限-已使用年限]/经济寿命年限 $\times$ 100%

理论成新率=MIN(年限成新率, 行驶里程法成新率)

综合成新率=理论成新率-调整值

2) 电子设备

①重置成本的确定

对于办公电子设备，根据当地市场信息及近期网上不含税交易价确定重置成本。

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场不含税价格确定其重置成本。

②综合成新率的确定

对于办公电子设备，主要依据其经济寿命年限采用年限法来确定其综合成新率。

$$\text{综合成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

③评估值的确定

$$\text{电子设备评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

对于不再生产的部分运输车辆、电子设备按照评估基准日的二手市场价格确定评估值。

6.在建工程

根据在建工程的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法进行评估。

对于开工时间距评估基准日半年内的未完工在建项目，以核实后的账面价值作为评估值。

(1)主要设备或建筑主体已转固，但部分费用项目未转的在建工程，若其价值在固定资产评估值中已包含，则该类在建工程评估值为零。

(2)未完工项目

开工时间距基准日半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

开工时间距基准日半年以上、且属于正常建设的在建项目，若在此期间投资涉及的设备、材料和人工等价格变动幅度不大，则按照账面价值扣除不合理费用后加适当的资金成本确定其评估值；若设备和材料、人工等投资价格发生了较大变化，则按照正常情况下在评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确定重置价值；当明显存在较为严重的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值时，还需扣除各项贬值额，否则贬值额为零。

(3)纯待摊费用

对于纯待摊费用，经核实是未来在建项目所必需的，以核实后账面价值作为评估值，否则评估为零。

对于其占用的土地采用基准地价修正系数法进行评估，评估价值计算公式如下：

评估价值的计算公式为：

$$\text{土地使用权价格} = (\text{基准地价} \times B \times C \times (1 + D) + E + F) \times A$$

其中：

A--年期修正系数

B--期日修正系数

C--容积率修正系数

D--区位及宗地条件修正系数

E--区域基础设施修正

F--特殊因素修正

7.无形资产-土地使用权

本次评估主要采用基准地价系数修正法和市场比较法

(1)基准地价系数修正法

选用此种评估方法的依据如下：

①安宁市人民政府已公布了基准地价，待估宗地的土地价格明确。

②各地已有基准地价修正体系，宗地地价评估具有技术可能性。

③基准地价系数修正法，可使宗地评估价格与安宁市整体地价水平保持一致。

评估价值的计算公式为：

$$\text{土地使用权价格} = (\text{基准地价} \times B \times C \times (1 + D) + E + F) \times A$$

其中：

A--年期修正系数

B--期日修正系数

C--容积率修正系数

D--区位及宗地条件修正系数

E--区域基础设施修正

F--特殊因素修正

(2) 选用市场比较法

本次评估中评估师通过对当地的国土部门公开的土地交易可比案例的评估以及查询相关网上公开的资料，了解到在待估宗地相似区域有一些可比案例可供选择。在通过对选择的三个可比案例进行交易期日、用途、年期、交易方式、区域因素、个别因素及权益状况等修正后，可以得到待估宗地的土地价格。

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法，其基本公式如下：

$$V=VB \times A \times B \times D \times E \times F$$

式中：

V：待估宗地价格

VB：可比案例价格

A：待估宗地情况指数/可比案例宗地情况指数=正常情况指数/可比案例宗地情况指数

B：待估宗地估价期日地价指数/可比案例宗地交易日期地价指数

D：待估宗地区域因素条件指数/可比案例宗地区域因素条件指数

E：待估宗地个别因素条件指数/可比案例宗地个别因素条件指数

F：待估宗地权益状况条件指数/可比案例宗地权益状况条件指数

(3) 未选取的评估方法以及理由：

①待估宗地多为城镇住宅用地，由于成本逼近法相关资料难以获取，因此本次评估暂不选用成本逼近法进行评估。

②由于待估宗地同一供需圈类似用途的空地出租实例较少，且通过租金剥离的方式准确测算土地纯收益有一定难度，因此本次评估暂不选用收益法进行评估。

综上所述，本次估价采用基准地价修正系数法和市场比较法进行评估。

8. 其他无形资产

对于外购的办公软件，评估人员评估时首先了解了软件的主要功能和特点，核查了外购软件的购置合同、发票、付款凭证等资料，并向软件供应商或通过网络查询其现行市价，核实账面的准确性，以账面值，即根据评估基准日尚存的受益年限评估确定其他无形资产的价值确定评估值。

9. 负债

负债为流动负债与非流动负债，流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款，非流动负债为预计负债；对于负债的评估，我们根据企业提供的各项目明细表，以经过审查核实后的企业实际承担的债务确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划，评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

(二) 前期准备

根据评估基本事项拟定评估方案、组建评估团队、实施项目相关人员培训。

(三) 现场调查

评估人员对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1、指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2、初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

3、现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

5、查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房产、土地、在建工程、设备类资产、商标等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

(四)资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五)评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六)内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

(七)评估档案归档

按照资产评估准则的要求对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件：

(一)基本假设

1.公开市场假设，即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；

2.交易假设，即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。交易假设是评估得以进行的一个最基本的前提假设；

3.持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

(二)一般假设

1.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

3.假设和被评估单位相关的利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

4.假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响；

5.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

6.假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

(三)特殊假设

1.资产持续使用假设，即假设被评估资产按照其设计的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生因政策性影响、生产经营停滞等重大变化；

2.假设委托人、被评估单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效；

3.假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法
规规定；

4.假设评估对象所涉及的实物资产无影响其持续使用的重大技术故障，假设
其关键部件和材料无潜在的重大质量缺陷；

5.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流
出；

6.假设待估宗地项目未来建设期和销售期内，外部经济环境、社会政治环境
不发生大的改变，不发生影响该项目的建设和销售的重大突发事件和不可抗力；

7.假设待估宗地项目未来可以在正常的工期内建成，工程质量达到国家行业
规范的标准以及相关建筑施工合同的约定；

8.假设待估宗地项目在存续期内，不存在因对外担保等事项导致的或有负债；
不会受到重大或有负债的影响而导致营业成本的增长；

9.假设评估基准日后被评估单位在存续期内，不存在因对外担保等事项导致
的大额或有负债；

10.假设评估过程中涉及的重大投资或投资计划可如期完成投入运营并达到
预期经营成果；

11.假设项目开发过程中所需资金能按时到位，项目开发计划能够如期实现，
土地成本的投入、建设成本及相关费用的支出能够按照开发计划执行；

12.假设待估宗地项目未来可以在预计的销售期内按照销售计划进行销售；

13.假设评估范围内的资产真实、完整，不存在产权瑕疵，不涉及任何抵押
权、留置权或担保事宜，不存在其它其他限制交易事项；

14.假设委托人及被评估单位所提供的有关产权资料、政策文件等相关材料
真实、有效。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条
件发生较大变化时，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)资产基础法评估结果

评估结论：云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司评估基准日总资

云南城投置业股份有限公司拟股权转让所涉及的云南温泉山谷
康养度假运营开发（集团）有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告
产账面价值为 379,957.61 万元，评估价值为 391,059.97 万元，评估增值额为 11,102.36
万元，评估增值率为 2.92%；总负债账面价值为 390,833.11 万元，评估价值为
390,833.11 万元，评估无增减值变化；股东全部权益账面价值为-10,875.50 万元，
评估价值为 226.86 万元，评估增值额为 11,102.36 万元。资产基础法具体评估结果
详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 12 月 31 日

被评估单位：云南温泉山谷康养度假运营开发(集团)有限公司

金额单位：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	311,299.20	336,870.24	25,571.04	8.21
2	非流动资产	68,658.41	54,189.73	-14,468.68	-21.07
3	其中：债权投资	-	-	-	-
4	可供出售金融资产	-	-	-	-
5	其他债权投资	-	-	-	-
6	持有至到期投资	800.00	800.00	-	-
7	长期应收款	-	-	-	-
8	长期股权投资	6,729.10	8,744.26	2,015.16	29.95
9	其他权益工具投资	-	-	-	-
10	其他非流动金融资产	-	-	-	-
11	投资性房地产	-	-	-	-
12	固定资产	1,052.07	1,317.13	265.06	25.19
13	在建工程	59,812.60	42,600.40	-17,212.20	-28.78
14	工程物资	-	-	-	-
15	固定资产清理	-	-	-	-
16	生产性生物资产	-	-	-	-
17	油气资产	-	-	-	-
18	无形资产	92.05	555.35	463.30	503.31
19	开发支出	-	-	-	-
20	商誉	-	-	-	-
21	长期待摊费用	172.59	172.59	-	-
22	递延所得税资产	-	-	-	-
23	其他非流动资产	-	-	-	-
24	资产总计	379,957.61	391,059.97	11,102.36	2.92
25	流动负债	390,729.69	390,729.69	-	-
26	非流动负债	103.42	103.42	-	-
27	负债合计	390,833.11	390,833.11	-	-

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%
28 净资产(所有者权益)	-10,875.50	226.86	11,102.36	102.09

(二)评估结论与账面价值比较变动情况及原因

本评估报告采用资产基础法对云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司的净资产进行评估后，评估结果与账面价值相比发生了变动，评估增减值原因如下：

1.其他应收款减值原因

其他应收账款减值主要是由于长投评估值为负值，无法偿还债务，对相应的往来款计提坏账准备。

2.存货评估增减值原因

存货增值的主要原因是未开发土地价格上涨导致。

3.房屋建(构)筑物类评估增减值原因

(1)评估原值减值原因主要为：

①至评估基准日，账面价值中含前期费用和资金成本过高是评估原值减值的主要原因。

(2)评估净值增值原因主要为：

①企业使用的建筑物折旧年限小于本次评估确定的建（构）筑物耐久使用年限。

4.机器设备评估增减值原因

车辆原值减值的主要原因为：设备整体更新换代较快导致设备购置价格呈现下降趋势。

车辆净值增值的主要原因为：大部分设备会计折旧年限短于资产评估采用的经济寿命年限。

其他设备原值减值的主要原因为：设备整体更新换代较快导致设备购置价格呈现下降趋势且部分设备采用二手价进行评估。

其他设备净值增值的主要原因为：大部分设备会计折旧年限短于资产评估采用的经济寿命年限。

5.在建工程增减值原因

在建工程减值原因为本次评估以组成账面价值中的建安费用为基础计算合

理资金成本确定其评估值，其评估值小于账面价值。

6.无形资产-土地使用权评估增减值原因

土地使用权评估增值的主要原因为近年城镇住宅拍卖用地价格增长导致。

由于客观条件限制，本资产评估报告没有考虑由于缺乏控制权可能产生的折价对评估对象价值的影响，也没有考虑评估对象缺乏流动性折扣对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一)引用其他机构出具的报告结论的情况

本次评估报告中 2020 年财务数据，均引用信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）昆明分所出具的无保留意见类型的审计报告，除此外未引用其他机构出具的报告。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

纳入房屋建筑物评估范围的房屋未办理不动产权证书，该房产为一期项目配套房产，企业未销售，留做自用办公楼和员工宿舍，土地使用权证为大证，未拆分办理，云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司承诺拥有下列房产的所有权，不存在权属纠纷及其他占有、使用、收益和处置的限制。具体明细如下：

土地证编号	土地 使用权类 型	宗地面 积（m ² ）	建筑物名称	结构	建成 年月	建筑面积 （m ² ）	账面价值 （元）
安国用（2011） 第 0371 号	出让	730.00	员工宿舍中心	框架	2010-6-30	2,957.81	12,244,978.44
安国用(2011)第 1038 号	出让	363.00	办公楼-WG	框架	2011-1-31	800.30	3,355,994.31

评估专业人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。

本次评估未考虑上述情况对本次评估值的影响。

(三)评估程序受到限制的情形

无。

(四)资产状态存在瑕疵的情形

电子设备中 1 项已报废，12 项待报废，其余设备均处于正常使用状态。报废设备及待报废设备明细如下：

金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	使用状况	账面价值	
								原值	净值
6	JJ-003	黑真皮沙发		套	1	2007-06-25	报废	4,500.00	225.00
14	BG-045	惠普 3050 一体机	3050	台	1	2008-05-06	待报废	2,650.00	132.50
15	BG-047	惠普 3050 一体机	3050	台	1	2008-05-12	待报废	2,650.00	132.50
50	BG-114	联想电脑	组装机	台	1	2009-12-31	待报废	5,750.00	287.50
146	03000015	联想 T4960 台式电脑	T4960 台式	台	1	2013-06-26	待报废	4,000.00	120.00
156	03000030	紫光扫描仪		台	1	2014-03-24	待报废	2,600.00	78.00
157	03000031	联想 H435 台式机	联想 H435	台	1	2014-03-24	待报废	4,900.00	147.00
158	03000032	联想 H435 台式机	联想 H435 台式机	台	1	2014-03-24	待报废	4,900.00	147.00
159	03000033	联想 H435 台式机	联想 H435 台式机	台	1	2014-03-24	待报废	4,900.00	147.00
160	03000035	联想 H435 台式机	联想 H435 台式机	台	1	2014-03-24	待报废	4,900.00	147.00
161	03000036	联想 H435 台式机	联想 H435 台式机	台	1	2014-03-24	待报废	4,900.00	147.00
162	03000038	联想 H435 台式机	联想 H435 台式机	台	1	2014-05-09	待报废	4,900.00	147.00
164	03000040	联想 H435 台式机	联想 H435 台式机	台	1	2014-05-09	待报废	4,900.00	147.00

对于报废、待报废的设备，本次评估为 0。

(五)评估基准日存在的重大法律、经济等未决事项

1、诉讼案件总体情况

截止 2020 年底，公司共有在诉案件三件，执行案件一件，其中作为原告/申请人的案件三件，作为被告的案件一件。

2、在诉及执行案件基本情况

(1) 申请人王娴与公司劳动争议一案，于 2020 年 8 月在安宁市劳动争议仲裁院进行审理后，已取得裁决（分别为终局裁决和非终局裁决）。其中终局裁决中涉及工资差额及未发工资部分获得支持的金额总计为¥28364.00 元；非终局裁决中涉及的绩效及经济补偿金共计¥209969.11 元，该部分王娴及公司均已向安宁市人民法院提起诉讼，法院判决公司向王娴支付前述款项，现公司已就该案判决提起上诉，目前暂未开庭。

(2) 公司诉张颖追偿权纠纷一案，于 2020 年 12 月 3 日取得判决，对于判决张颖应向我司支付的代偿款¥103474.3 元及其利息，公司现已就前述判决向安

宁市人民法院申请强制执行，目前暂未收到法院通知。

（3）公司诉吴云返还原物纠纷一案，于 2020 年 11 月 27 日取得判决，对于判决要求吴云于判决生效后三十日内将温泉山谷天乐时光园四期 A24 幢 303 号房屋腾空后返还公司，并按 800 元/月支付自 2019 年 7 月 11 日起至实际腾还房屋之日止的房屋占用费。公司已就前述判决向安宁市人民法院申请强制执行，目前暂未收到法院通知。

（4）对于公司与林州建总建筑工程有限公司（以下简称“林州公司”）建设工程施工合同纠纷一案，于 2017 年 5 月 10 日取得判决。对于判决内容中林州公司需配合公司完成竣工验收备案的相关手续，林州公司已履行完毕；对于判决内容中应支付的违约金，计算至 2019 年 4 月 12 日为¥4534120.35 元，公司已申请强制执行，林州公司目前暂无可供执行的财产。

3、案件进展情况

目前，王娴与公司劳动争议一案中的非终局部分已向昆明市中级人民法院提起上诉；公司诉张颖追偿权纠纷一案已申请强制执行；公司诉吴云返还原物纠纷一案已申请强制执行。

本次评估未考虑上述情况对本次评估值的影响。

（六）抵押、担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系

土地抵押情况如下表：

序号	资产名称	抵押 权人	贷款 余额	资产评 估价值	资产账 面价值	受限期 限（年）	受限日期
1	云（2018）安宁市不动产权第 0000024 号	中 信 信 托	3.00	13.58	0.2	2	2019.2.22-2021.3.31
2	云（2018）安宁市不动产权第 0000021 号				0.21		
3	云（2018）安宁市不动产权第 0000022 号				0.18		
4	云（2018）安宁市不动产权第 0000025 号				0.73		
5	云（2018）安宁市不动产权第 0000023 号				0.81		
6	云（2018）安宁市不动产权第 0002681 号				0.98		
7	云（2018）安宁市不动产权第 0002689 号				0.09		
8	云（2018）安宁市不动产权第 0002685 号				0.77		
9	云（2018）安宁市不动产权第 0002682 号				0.85		
10	云（2018）安宁市不动产权第 0004236 号	泸 州 商 业 银	3.5	7.03	0.23	9	2018.8.22-2027.8.22
11	云（2018）安宁市不动产权第 0005727 号				0.08		
12	云（2018）安宁市不动产权第 0005611 号				0.07		
13	云（2018）安宁市不动产权第 0005613 号				0.56		
14	云（2018）安宁市不动产权第 0005612 号				1.92		

序号	资产名称	抵押 权人	贷款 余额	资产评 估价值	资产账 面价值	受限期 限（年）	受限日期
15	云（2019）安宁市不动产权第 0001358 号	行			0.26		
16	云（2019）安宁市不动产权第 0001355 号				0.16		
17	云（2019）安宁市不动产权第 0001357 号				0.41		
18	云（2019）安宁市不动产权第 0001356 号				0.49		

本次评估不考虑抵押事项对评估结果的影响。

(七)其他特别事项说明

1、已动工尚未取得施工许可证情况

(1) 运动综合服务馆

在建工程中的运动综合服务馆项目未来预计用作网赛中心配套设施，主要用作运动员休息、餐饮等，截至基准日土建工程已完工，施工许可证仍在办理中。

(2) 售楼部（F1 栋）、F8 办公楼

存货-开发产品中的售楼部（F1 栋）、F8 办公楼已修建完成，目前在出租中，该房产所占地块已取得土地使用权证-安国用（2011）第 0890 号，暂未取得用地规划许可证、施工许可证等文件，所有手续未来会从立项开始重新办理。

由于上述事项存在不确定性，本次评估未考虑未批先建对评估结果的影响，存货按照账面值确认评估值。报告使用者应关注可能存在的处罚及完善手续的相关费用对评估结论的影响。

2、本次评估中，云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司已取得的多项土地中，5-2 期剩余待开发土地、八期、田园综合体、曲一中学、健康管理中心、凤山 SPA 等项目用地由于企业均无未来较为准确的经营计划，未来预期收益不确定性较大且获得未来预期收益所承担的风险不可衡量，本次评估仅考虑该土地的价值，未考虑未来开发产生的收益。

3、本次评估中，云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司仅持有安宁市润泉供水有限公司 49% 股权，不具有实际控制权。评估人员仅能获取安宁市润泉供水有限公司 2020 年 12 月资产负债表，云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司人员与润泉公司人员多次沟通资料无果。本次评估不考虑该事项对评估结果的影响，由于安宁市润泉供水有限公司不在云南温泉山谷康养度假运营开发（集团）有限公司合并报表范围内，采用权益法核算，其财务数据未经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）昆明分所专项审计。本次评估按照资产

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产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的除外；

（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专业人员不承担责任；

（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）本资产评估报告由承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用；

（六）本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2021 年 05 月 06 日。



十四、评估机构盖章

法定代表人(签字):

资产评估师(签章):



资产评估师(签章):



北京国融兴华资产评估有限责任公司



附件

- 附件一： 本次评估的经济行为文件
- 附件二： 委托人、被评估单位营业执照副本复印件
- 附件三： 被评估单位评估基准日专项审计报告
- 附件四： 被评估单位产权证明资料
- 附件五： 委托人、被评估单位承诺函
- 附件六： 资产评估师承诺函
- 附件七： 签名资产评估师资格复印件
- 附件八： 北京市财政局变更备案公告(2020-0065 号)
- 附件九： 北京国融兴华资产评估有限责任公司证券期货相关业务评估资
格证书复印件
- 附件十： 北京国融兴华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件
- 附件十一： 资产评估明细表