

---

云南冶金集团股份有限公司拟以收回的云南金迎健身娱乐  
有限公司股东全部权益股权重组云南冶金资源股份有限公  
司所涉及的云南金迎健身娱乐有限公司股东全部权益价值  
评估项目

## 资产评估报告书

中和评报字（2015）第 KMV3029 号  
（共一册）

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

二〇一五年三月二十五日

## 资产评估报告书目录

注册资产评估师声明 .....	2
摘 要 .....	3
一、 委托方、被评估单位及其他评估报告使用者 .....	5
二、 评估目的 .....	9
三、 评估对象和评估范围 .....	9
四、 价值类型及其定义 .....	12
五、 评估基准日 .....	12
六、 评估原则 .....	12
七、 评估依据 .....	13
八、 评估方法 .....	16
九、 评估程序实施过程和情况 .....	20
十、 评估假设 .....	22
十一、 评估结论 .....	23
十二、 特别事项说明 .....	23
十三、 评估报告使用限制说明 .....	26
十四、 评估报告日 .....	27
资产评估报告书附件 .....	29

## 注册资产评估师声明

1、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集到的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其盖章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系，与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

4、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

5、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑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。

云南冶金集团股份有限公司拟以收回的云南金迎健身娱乐有限公司股东全部权益股权重组云南冶金资源股份有限公司所涉及的云南金迎健身娱乐有限公司股东全部权益价值评估项目

资产评估报告书

中和评报字（2015）第 KMV3029 号

摘 要

云南冶金集团投资有限公司：

中和资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对云南冶金集团股份有限公司拟以收回的云南金迎健身娱乐有限公司股东全部权益股权重组云南冶金资源股份有限公司所涉及云南金迎健身娱乐有限公司股东全部权益在评估基准日 2014 年 12 月 31 日所表现的市场价值进行了评估。评估结果使用有效期自评估基准日起为一年。现将资产评估结果揭示如下：

在评估基准日 2014 年 12 月 31 日，持续经营前提下，经资产基础法评估，云南金迎健身娱乐有限公司总资产账面价值为 6,141.49 万元，评估价值为 21,354.89 万元，增值额为 15,213.40 万元，增值率 247.72%；总负债账面价值为 4,352.78 万元，评估价值为 4,352.78 万元；净资产账面价值为 1,788.71 万元，评估价值为 17,002.11 万元，增值额为 15,213.40 万元，增值率 850.52%。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：2014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%
流动资产	1	3,143.67	3,143.67		
非流动资产	2	2,997.81	18,211.21	15,213.40	507.48
其中:可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6				
投资性房地产	7				
固定资产	8	1,904.69	3,250.97	1,346.28	70.68
在建工程	9				
工程物资	10				
固定资产清理	11				
生产性生物资产	12				
油气资产	13				
无形资产	14	1,093.13	14,960.24	13,867.11	1,268.57
开发支出	15				
商誉	16				
长期待摊费用	17				
递延所得税资产	18				
其他非流动资产	19				
<b>资产总计</b>	<b>20</b>	<b>6,141.49</b>	<b>21,354.89</b>	<b>15,213.40</b>	<b>247.72</b>
流动负债	21	4,352.78	4,352.78		
非流动负债	22				
<b>负债总计</b>	<b>23</b>	<b>4,352.78</b>	<b>4,352.78</b>		
<b>净资产(所有者权益)</b>	<b>24</b>	<b>1,788.71</b>	<b>17,002.11</b>	<b>15,213.40</b>	<b>850.52</b>

即：云南金迎健身娱乐有限公司股东全部权益在评估基准日 2014 年 12 月 31 日所表现的市场价值为 17,002.11 万元。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

云南冶金集团股份有限公司拟以收回的云南金迎健身娱乐有限公司股东全部权益股权重组云南冶金资源股份有限公司所涉及的云南金迎健身娱乐有限公司股东全部权益价值评估项目

资产评估报告书

中和评报字（2015）第 KMV3029 号

云南冶金集团投资有限公司：

中和资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对云南冶金集团股份有限公司拟以收回的云南金迎健身娱乐有限公司股东全部权益股权重组云南冶金资源股份有限公司所涉及云南金迎健身娱乐有限公司股东全部权益在评估基准日 2014 年 12 月 31 日所表现的市场价值进行了评估。评估结果使用有效期自评估基准日起为一年。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者

委托方：云南冶金集团投资有限公司

被评估单位：云南金迎健身娱乐有限公司

（一）委托方简介

名称：云南冶金集团投资有限公司

住所：昆明经开区经开路 3 号科技创新园 A17-10 室

法定代表人：唐俊

注册资本：35000 万元整

企业类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：股权投资，项目投资及管理，经济信息咨询、商务信息咨询。

云南冶金集团投资有限公司（以下简称“投资公司”）由云南冶金集团股份有限公司发起设立，于2011年9月经工商登记注册成立，公司下属子企业共17户，二级子企业7户，三级子企业8户，四级子企业1户，托管企业1户。公司全资单位3户：云南源鑫炭素有限公司、云南金迎娱乐健身有限公司和云南冶金集团盛鑫源矿业有限公司；控股单位2户：云南坤鑫聚信股权投资基金管理有限公司和云南诚源投资股份有限公司；参股单位2户：云南盈川新材料产业创业投资基金和云南招标股份有限公司。三级子企业包括昆明正基房地产有限公司，云南正业投资有限公司，云南证券交易中心，云南省冶金医院，昆明坤鑫聚信乾元投资中心（有限合伙），大理南涧县庆福矿业有限公司，北京云冶云信资产管理有限公司，西昌碧海酒店。四级子企业红塔证券股份有限公司。另有一户尚未办理股权转让的托管单位金水物业有限公司。公司目前资产总额38亿元，净资产2亿元，员工780人。

## （二）被评估单位简介

名称：云南金迎健身娱乐有限公司

注册号：530000000015188

公司注册地址：云南省昆明市昙华寺

注册资本：5200万元

法定代表人：王进

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：保龄球，健身理疗及上述相关设施的建设。

云南金迎健身娱乐有限公司原名云南金濠康体有限公司，由澳门盈嘉行及云南冶金集团股份有限公司共同投资52,000,000.00元，于1998年7月7日经云南省工商行政管理局注册登记成立。2003年3月6日澳方盈嘉行将股权13,000,000.00元全部按同等条件转让给云南冶金集团股份有限公司12,870,000.00元，转让给云南冶金旅行社130,000.00元。2003年3

月经云岭会计师事务所云岭验字(2003)年第008号变更验资报告确认:云南冶金集团股份有限公司的股本金为51,870,000.00元,占总股本52,000,000.00元的99.75%,云南冶金旅行社股本金为130,000.00元,占总股本的0.25%。2005年12月6日云南冶金集团股份有限公司批复云南冶金旅行社注销,云南冶金旅行社把云南金濠康体有限公司全部股份转让给原云南冶金集团股份有限公司,变更后新公司成为云南冶金集团股份公司的全资子公司。

由于连年亏损,为盘活资产,公司在报请云南冶金集团股份有限公司批准后,于2006年4月13日与昆明空港经济区管理委员会签订租赁合同,租赁合同主要内容为:昆明空港经济区管理委员会整体承租云南金濠康体有限公司资产,将其作为办公场所使用,租期为2006年7月1日至2011年6月30日,共五年,年租金210万元。公司于2006年5月1日起停止经营客房、餐饮、康体等原有服务项目。2009年4月空港管委会因改制不再租用云南金濠康体有限公司原有设施,经协调协商并报请原云南冶金集团股份有限公司批准由空港管委会下属企业昆明交通投资公司继续承租,2009年7月1日,云南金濠康体有限公司与空港管委会办理了解约手续,同时与昆明交通投资公司签订了租赁合同,合同的内容与原空港管委会合同基本相同,租期两年(2009年7月1日至2011年6月30日),年租金210万元,同时清盘了原出租给空港管委会各项资产。昆明交通投资公司于2011年6月30日承租期到期前向云南冶金集团股份有限公司又一次提交了续租报告,在得到云南冶金集团股份有限公司批准后,公司与昆明交通投资公司签订了续租半年(2011年7月1日-2011年12月31日)的合同,半年租金150万元,其他条款与原合同基本相同。

云南金濠康体有限公司于2011年8月1日变更营业执照名称为云南金迎健身娱乐有限公司。2012年12月28日云南冶金集团股份有限公司、云南冶金集团投资有限公司、云南金迎健身娱乐有限公司三方签署协议:云

南冶金集团股份有限公司将持有的云南金迎健身娱乐有限公司 100% 股权按评估净资产 1.619 亿元对价转让给集团二级企业云南冶金集团投资有限公司，股权转让经济事项相关文件及评估报告得到省国资委的核准备案，至此云南金迎健身娱乐有限公司成为云南冶金集团投资有限公司子企业。自 2012 年至评估基准日，云南金迎健身娱乐有限公司未经营也未租赁，原收回承租资产一直处于闲置状态。

截止 2014 年 12 月 31 日，云南金迎健身娱乐有限公司的股本及股权结构如下：

序号	投资者名称	期末账面余额	股权比例
1	云南冶金集团投资有限公司	52,000,000.00	100.00%
	<b>股本合计</b>	<b>52,000,000.00</b>	<b>100.00%</b>

云南金迎健身娱乐有限公司二〇一一年至二〇一四年资产及收益情况如下表。

单位：人民币万元

项 目	2011 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产总额	3,530.33	3,309.67	3,164.58	6,141.49
负债总额	996.63	1,053.83	1,146.46	4,352.78
净资产	2,533.70	2,255.84	2,018.11	1,788.70
项 目	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年
全年销售收入	261.02	3.84	3.61	13.06
利润总额	-37.54	-277.86	-237.73	-229.41
净利润	-37.54	-277.86	-237.73	-229.41

2011 年至 2013 年的会计报表已经中审亚太会计师事务所有限公司审计，出具无保留意见的审计报告。

评估基准日的会计报表经瑞华会计师事务所云南分所审计，出具无保留意见的审计报告（XYZH/2014KMA3032）。

### （三）委托方与被评估单位之间的关系

云南金迎健身娱乐有限公司为云南冶金集团投资有限公司全资子公司。

(四) 其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用。

二、 评估目的

云南冶金集团股份有限公司拟以收回的云南金迎健身娱乐有限公司股东全部权益股权重组云南冶金资源股份有限公司，为此需要对上述经济行为所涉及的云南金迎健身娱乐有限公司股东全部权益在评估基准日2014年12月31日所表现的市场价值进行评估，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

本次评估对象为云南金迎健身娱乐有限公司的100%股权价值。

(二) 评估范围

评估范围包括云南金迎健身娱乐有限公司评估基准日的全部资产及负债。

本次评估的资产总额61,414,851.51元，其中：流动资产31,436,746.54元，非流动资产29,978,104.97元，非流动资产中固定资产19,046,853.50元，无形资产10,931,251.47元。负债总额43,527,803.98元，全部为流动负债。净资产17,887,047.53元。详细见下表：

云南金迎健身娱乐有限公司2014年12月31日资产负债表

金额单位：人民币元

资 产	年末数	负债及所有者权益	年末数
流动资产：		流动负债：	
货币资金	168,649.15	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		应付账款	72,462.21
预付款项		预收款项	
应收利息		应付职工薪酬	95,392.17
应收股利		应交税费	

资 产	年末数	负债及所有者权益	年末数
其他应收款	106,715.00	应付利息	
存货		应付股利	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	43,359,949.60
其他流动资产	31,161,382.39	一年内到期的非流动负债	
		其他流动负债	
<b>流动资产合计</b>	<b>31,436,746.54</b>	<b>流动负债合计</b>	<b>43,527,803.98</b>
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	19,046,853.50	递延所得税负债	
在建工程		其他非流动负债	
工程物资			
固定资产清理		<b>非流动负债合计</b>	
生产性生物资产		<b>负 债 合 计</b>	<b>43,527,803.98</b>
油气资产		所有者权益:	
无形资产	10,931,251.47	实收资本	52,000,000.00
开发支出		资本公积	
商誉		减:库存股	
长期待摊费用		盈余公积	
递延所得税资产			
其他非流动资产		未分配利润	-34,112,952.47
<b>非流动资产合计</b>	<b>29,978,104.97</b>	<b>所有者权益合计</b>	<b>17,887,047.53</b>
<b>资产总计</b>	<b>61,414,851.51</b>	<b>负债及所有者权益合计</b>	<b>61,414,851.51</b>

以上评估范围与委托评估的范围及被评估企业申报评估的资产范围一致，其账面金额已经瑞华会计师事务所云南分所审计，出具无保留意见的审计报告（XYZH/2014KMA3032）。

本次评估的资产总额 61,414,851.51 元，其中：

1、流动资产 31,436,746.54 元，主要包括货币资金、应收账款、其他应收款和其他流动资产。

2、非流动资产 29,978,104.97 元。包括固定资产无形资产。其中：

（1）固定资产原值 36,744,474.52 元，净值 19,046,853.50 元。包括以

下内容:

房屋建筑物类: 房屋 23 项, 包括酒店大楼、宾馆大楼、桑拿楼、游泳馆、康体楼、职工宿舍、配电房、锅炉房等, 建筑面积为 20,587.96 平方米, 其中 3 项已取得房屋所有权证, 建筑面积 7,117.04 平方米, 其余尚未取得房屋所有权证, 建筑面积 13,470.92 平方米; 构筑物及辅助设施 28 项, 主要为室外道路、挡土墙、围墙、地坪及泡池等。

设备类: 机器设备 19 项, 主要为酒店用设备, 包括锅炉、水处理设备、水泵、电机等; 车辆 1 项, 为一辆微型车; 电子设备 12 项, 包括电脑、复印机、打印机、空调等。

(2) 无形资产 1 项, 账面价值 10,931,251.47 元, 为公司占用的土地使用权, 原始入账价值为 15,972,643.00 元。

3、负债总额 43,527,803.98 元, 全部为流动负债, 包括: 应付账款、应付职工薪酬及其他应付款。

4、净资产 17,887,047.53 元。

(三) 企业申报的无形资产及表外资产的类型、数量

1、企业申报的账面记录的无形资产

本次云南金迎健身娱乐有限公司申报的有账面记录的无形资产为土地使用权, 账面价值 10,931,251.47 元, 为公司占用的土地使用权, 原始入账价值为 15,972,643.00 元, 详见下表:

土地使用权人	土地证书号	宗地位置	面积 (m <sup>2</sup> )	用途	使用权类型	终止时间
云南金迎健身娱乐有限公司	昆国用(99)字第 00103 号	昆明市王大桥县华寺旁	33361	综合用地	出让	2049/3/24

2、企业账面未记录的无形资产

企业未记录的无形资产共 1 项, 为地热水采矿权。

经核查, 该地热水采矿权采矿许可证为 5301000830006, 证载采矿权人为云南金濠康体有限公司(金迎公司变更前名称)。生产规模 2.27 万立

方米/年,矿区面积 0.0313 平方公里,有效期限 5 年,自 2008 年 2 月至 2013 年 2 月。截至评估基准日,该项采矿权的许可证已到期,企业正在申请延续,目前昆明市国土资源局盘龙分局已出具《受理通知书》。截止本评估报告出具日,新的采矿权许可证尚未办理取得。

### (三) 引用其他评估机构出具的报告结论

本次无形资产—矿业权的评估工作另委托云南俊成矿业权评估有限公司进行。本次评估,云南金迎健身娱乐有限公司的资产基础法评估结果引用了云南俊成矿业权评估有限公司出具的《矿业权评估报告书》(报告号为:俊成矿评报字[2015]第 019 号)的评估值,相关引用情况见本报告“特别事项的说明”部分。

本报告使用者欲了解该部分矿业权评估的详细情况,应仔细阅读云南俊成矿业权评估有限公司出具的报告书全文。

## 四、 价值类型及其定义

根据评估目的和委估资产的特点,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

本报告的评估基准日是 2014 年 12 月 31 日。评估基准日是根据经济行为发生时间、经济行为的实现、企业会计核算、会计资料的完整性、利率和汇率变化等因素确定。企业申报资料均基于评估基准日,评估中所采用的价格也均是评估基准日的标准。

本报告的评估基准日与业务约定书的评估基准日一致。

## 六、 评估原则

- (一) 遵循客观性、独立性、公正性、科学性原则;
- (二) 遵循专业性原则;

- (三) 遵循产权利益主体变动原则;
- (四) 遵循资产持续经营原则、替代原则和公开市场原则。

## 七、 评估依据

### 经济行为文件:

云南冶金集团股份有限公司 2014 年第十四次办公会纪要 (节选)。

### 法律法规依据:

- (一) 《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);
- (二) 《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正);
- (三) 《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);
- (四) 《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订通过);
- (五) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订通过);
- (六) 国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》(1991 年);
- (七) 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》;
- (八) 国务院国资委第 12 号令《企业国有资产评估管理办法》;
- (九) 财政部令第 14 号《国有资产评估管理若干问题的规定》;
- (十) 国资委、财政部第 3 号令《企业国有产权转让管理暂行办法》;
- (十一) 《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;
- (十二) 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》国务院国资委国资产权发(2006)306 号;

(十三) 《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) 与本次资产评估相关的其他法律法规。

#### 准则依据:

(一) 《资产评估准则—基本准则》(财企[2004]20号);

(二) 《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企[2004]20号);

(三) 《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248号);

(四) 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协  
[2003]18号);

(五) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);

(六) 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);

(七) 《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227号);

(八) 《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230号);

(九) 《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号);

(十) 《资产评估准则—业务约定书》(中评协[2011]230号);

(十一) 《资产评估准则—工作底稿》(中评协[2007]189号);

(十二) 《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189号);

(十三) 《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号);

(十四) 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);

(十五) 《资产评估准则—利用专家工作》(中评协[2012]244号);

(十六) 《城镇土地估价规程》中华人民共和国国家标准 GB/T 18508-2014;

(十七) 《城镇土地分等定级规程》中华人民共和国国家标准 GB/T185  
07-2014;

(十八) 《房地产估价规范》中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999;

(十九) 《企业会计准则》。

**产权依据:**

- (一) 云南金迎健身娱乐有限公司土地使用证、房屋所有权证;
- (二) 云南金迎健身娱乐有限公司车辆行驶证;
- (三) 其他有关产权证明。

**取价依据:**

- (一) 《机电产品报价手册》(2014年);
- (二) 《UDC联合商情》(2014年);
- (三) 《黑马信息广告》(2014年);
- (四) 国务院[2000]第294号《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》;
- (五) 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》;
- (六) 《云南省住房和城乡建设厅关于发布实施云南省2013版建设工程造价计价依据的通知》;
- (七) 《云南省建设工程造价计价规则及机械仪器仪表台班费用定额》(2013版);
- (八) 《云南省房屋建筑与装饰消耗量定额》(2013版);
- (九) 《云南省通用安装工程消耗量定额》(2013版);
- (十) 《云南物价局关于调整建设工程造价咨询服务收费标准的通知》(云价综合[2012]66号);
- (十一) 关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建[2002]394号);
- (十二) 国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格[2007]670号);
- (十三) 国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知(计价格[2002]10号);
- (十四) 国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通

知（计价格[2002]1980号）；

- （十五） 《云南省建设工程材料及设备价格信息》2014年第12期；
- （十六） 评估人员通过市场、网络搜集的信息资料；
- （十七） 中和资产评估有限公司《评估资讯网》；
- （十八） 评估人员对评估对象进行勘察、调查、收集的相关资料及记录；
- （十九） 被评估单位提供的各种相关资料；
- （二十） 与此次资产评估有关的其他资料。

## 八、 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。

按照《资产评估准则—基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但由于目前类似于云南金迎健身娱乐有限公司的股权项目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。

云南金迎健身娱乐有限公司于2006年5月即停业，整体资产对外租赁作为办公场所使用，同时于2012年停止对外租赁，所有资产均闲置至现场勘察日止，目前公司管理层对于公司未来的经营方式无任何规划，未来收益无法预测。采用收益法进行评估时必须具备的前提条件是：1、被

评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币来衡量；2、资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币来衡量；3、被评估资产预期获利年限可以预测。基于此，云南金迎健身娱乐有限公司已不具备收益法评估的前提条件，故本次评估不宜采用收益法进行评估。

根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，本次选择资产基础法进行评估。

### ●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、货币类流动资产：包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、函证银行存款余额等进行核查，以核实后的价值确定评估值；

2、债权类流动资产：包括应收账款、其他应收款和其他流动资产，本次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；

### (二) 房屋建（构）筑物：

本次根据被评估房屋建筑物的用途及特点主要采用重置成本法进行评估。计算公式如下：

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

#### 1、重置全价的确定：

重置全价 = 建筑安装工程综合造价 + 前期费用及其他费用 + 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

前期费用及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。

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、综合成新率的确定：

综合年限法和打分法两种结果，按以下公式加以确定：

综合成新率=打分法确定的成新率 × 60%+年限法确定的理论成新率 × 40%

其中：

年限法成新率=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，根据国家规定的房屋建筑物经济寿命年限，结合其使用维护状况加以确定。

打分法成新率，根据房屋建筑物成新率评分标准，结合对被评估房屋建筑物结构、装饰、设备（设施）现场勘查情况加以确定。

打分法成新率=结构部分成新得分 × G+装修部分成新得分 × S+设备（设施）部分成新得分 × B

S、B，分别是结构、装修和设备（设施）部分的造价权重。

被评估房屋建筑物成新率的评分标准，根据国家和地方颁布的房屋完损等级、新旧程度评定标准，结合相关房屋建筑物的设计、使用要求确定。  
机器设备：

（三）机器设备：采用重置成本法进行评估；

评估价值 = 重置全价 × 综合成新率

### 1、重置全价的确定：

重置全价=设备购置价+运杂费+基础费+安装调试费+前期及其他费用

+合理资金成本

(1) 机器设备：对于机器设备，如有近期成交的，我们参照最近一期成交的价格，以成交价为基础，再考虑相应的运费、安装调试费、前期费用等确定其重置价值；对于无近期成交的设备，如目前市场仍有此种设备，我们采用询价方式，通过向厂家直接询价，再考虑相关费用确定其重置价值；对于无法询价也无替代产品的设备，我们在核实其原始购置成本基本合理的情况下，采用物价指数调整法来确定其重置价值。

前期及其他费用：根据 2013 年版《云南省通用安装工程消耗量定额》的有关规定进行取费计算，主要有项目建设管理费、项目建设技术服务费、工程质量监督检测费、生产准备费等。

资金成本按正常的建设工期和评估基准日贷款利率及平均占用资金确定。

## (2) 运输设备

对于运输设备的重置价值按照评估基准日的现行市场价，并考虑其相应的购置附加税、牌照费等费用确定。

## (3) 电子设备

我们主要查询当期相关适时报价资料确定其重置价值。

## (四) 无形资产

1、无形资产-土地使用权：本次评估采用市场比较法评估待估宗地使用权价格。

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：

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

式中：

P-待估宗地价格；

PB -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-待估宗地估价期日地价指数 / 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”

## 2、无形资产 - 矿业权的评估

本次评估，另委托云南俊成矿业权评估有限公司对云南金迎健身娱乐有限公司的无形资产—地热水采矿权进行清查及评估工作。本次采矿权的评估方法为收入权益法。

(五) 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。

## 九、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

本公司接受委托前，与云南冶金集团投资有限公司和云南金迎健身娱乐有限公司的有关人员进行了沟通，详细了解此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上，本公司遵照国家有关法规与委托方签署了《资产评估业务约定书》，并拟定了相应的评估计划。

### (二) 资产清查

根据云南金迎健身娱乐有限公司提供的评估申报资料，评估人员于2015年2月2日至2月6日对申报的全部资产和负债进行了必要的调查、

核实。听取云南金迎健身娱乐有限公司有关人员对待评资产历史和现状的介绍，对申报的资产进行账账核实、账表核实、账实核实。

1、货币资金的清查：包括库存现金和银行存款。

(1) 库存现金：存放在被评估单位财务部的保险柜中。我们核对了总账、现金日记账和会计报表，与企业财务人员一起对现金进行了现场盘点，并根据盘点日至评估基准日间的收入支出倒推到评估基准日现金的余额。

(2) 银行存款：我们查阅了被评估单位 2014 年 12 月 31 日银行对账单和余额调节表，对大额的未达账项进行了核实，同时对各个账户进行了函证。

2、往来账款的清查：首先将申报表与会计报表、明细账、总账进行核对，对每笔往来款项进行逐项清查核实，并进行必要的取证核实，对大额款项进行函证。

3、房屋建（构）筑物的清查

对企业申报的房屋建筑物及附属设施，评估人员根据申报明细表进行必要的勘察，深入现场，逐项勘察实物，核实建筑面积，查验企业提供的房屋所有权证，核查房屋建筑结构、建筑质量、完工日期、平面形状、室内外装修情况、水暖电等配套设施的安装使用情况，并将测量数据及勘察结果详细记入《房屋建筑物现状勘察表》中，作为评估计算的重要依据。

4、机器设备的清查：

评估人员进驻评估现场后，根据资产评估申报表，评估小组对设备进行了逐台清查核对，注意核对有无未入账的和已核销的设备，并向设备管理和使用人员了解设备的使用维护、修理和技术改造情况。对机器设备除现场勘察外，还结合企业填写的“设备状况调查表”对设备进行了核实。对漏填、错填、重填的返回企业补充完善。

5、无形资产的清查

对土地使用权的清查，评估人员核实了与土地使用权有关的相关权证

及其他资料，并向有关人员了解情况、对委估宗地的四至及利用现状进行了调查。

对矿业权的清查，评估人员核对采矿许可证和相关的合同、批复文件、价款缴纳通知书及缴纳凭证，对矿业权相应的地质勘探报告、可行性研究报告、开发利用方案等技术文件进行了解。

## 6、负债的清查

在清查时，将申报表与会计报表、明细账、总账进行核对，同时查阅了相关原始凭证及合同，对每笔款项逐一核实，确认其债务的存在与否，并对大额款项进行函证。

### （三）评定估算

评估人员在进行必要的市场调查、询价的基础上，对企业各项资产和负债选用适当的评估方法进行评估测算，从而确定被评估企业的股东权益价值。

### （四）评估汇总及报告

本次评估是按《资产评估准则—评估报告》及《企业国有资产评估报告指南》的要求对评估结果进行汇总、分析、撰写资产评估报告书和评估说明，并对评估报告进行了三级复核。

## 十、 评估假设

1、云南金迎健身娱乐有限公司在经营中所需遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

2、云南金迎健身娱乐有限公司将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致；

3、国家现行的税赋基准及税率，银行信贷利率以及其他政策性收费等不发生重大变化；

4、无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

若将来实际情况与上述评估假设产生差异时，将对评估结论产生影响，

报告使用者应在使用本报告时充分考虑评估假设对本评估结论的影响。

## 十一、 评估结论

### (一) 评估结论

在评估基准日 2014 年 12 月 31 日，持续经营前提下，经资产基础法评估，云南金迎健身娱乐有限公司总资产账面价值为 6,141.49 万元，评估价值为 21,354.89 万元，增值额为 15,213.40 万元，增值率 247.72%；总负债账面价值为 4,352.78 万元，评估价值为 4,352.78 万元；净资产账面价值为 1,788.71 万元，评估价值为 17,002.11 万元，增值额为 15,213.40 万元，增值率 850.52%。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：2014 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%
流动资产	1	3,143.67	3,143.67		
非流动资产	2	2,997.81	18,211.21	15,213.40	507.48
其中:可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6				
投资性房地产	7				
固定资产	8	1,904.69	3,250.97	1,346.28	70.68
在建工程	9				
工程物资	10				
固定资产清理	11				
生产性生物资产	12				
油气资产	13				
无形资产	14	1,093.13	14,960.24	13,867.11	1,268.57
开发支出	15				
商誉	16				
长期待摊费用	17				
递延所得税资产	18				
其他非流动资产	19				
<b>资产总计</b>	<b>20</b>	<b>6,141.49</b>	<b>21,354.89</b>	<b>15,213.40</b>	<b>247.72</b>
流动负债	21	4,352.78	4,352.78		

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%
非流动负债	22				
<b>负债总计</b>	<b>23</b>	<b>4,352.78</b>	<b>4,352.78</b>		
<b>净资产(所有者权益)</b>	<b>24</b>	<b>1,788.71</b>	<b>17,002.11</b>	<b>15,213.40</b>	<b>850.52</b>

即：云南金迎健身娱乐有限公司股东全部权益在评估基准日 2014 年 12 月 31 日所表现的市场价值为 17,002.11 万元。

## (二) 评估结果与账面值比较变动情况及原因

1、本次固定资产评估增值 1,346.28 万元，增值率为 70.68%。增值主要原因是工程建设材料、人工、机械等成本提高。

2、本次无形资产评估增值 13,867.11 万元，增值率 1,268.57%，增值原因是：一方面是由于近年土地价格、开发成本上涨、取得成本的上涨致使评估增值；另一方面是土地为不可再生资源，近年土地市场价格有逐年上涨的趋势。

## 十二、特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结果的前提下，评估人员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的有关事项。

(一) 本次评估基准日的会计报表经瑞华会计师事务所云南分所审计，已出具无保留意见的审计报告（XYZH/2014KMA3032）。

(二) 云南金迎健身娱乐有限公司本次纳入评估范围的房屋建筑物共 23 项，总建筑面积 20,587.96 平方米，其中 20 项未取得房屋所有权证，建筑面积 13,470.92 平方米，涉及的评估值合计 1,888.80 万元。云南金迎健身娱乐有限公司已出具了产权声明书，承诺如存在产权争议将由其承担相关法律及经济责任。评估人员本次评估时对云南金迎健身娱乐有限公司无房屋所有权证的房屋建筑物假设其申报的权属状况如建筑结构、建筑面积等真实准确，并按其具有完全合法权属做了相应的评估，并且本次评估结果未扣除后续办理相关房屋所有权证所需补交的税费，在此提醒报告使用

者给予特别关注。云南金迎健身娱乐有限公司在处置相关房屋时应使其满足法律规定的权属条件，只有相关权属证书载明的建筑面积才是相关房产的法定资产量，本评估结果的使用者在进行本次评估目的所对应的经济行为时应依据房屋权属证书载明的建筑面积、建筑结构等审视本次评估结果的适用性。

(三) 截至评估基准日，委估采矿权的许可证已到期，企业正在申请延续，目前昆明市国土资源局盘龙分局已出具《受理通知书》。截止本评估报告出具日，新的采矿权许可证尚未办理取得。同时，与该采矿权配套使用、方能合法开采利用地热水资源的由昆明市水利局颁发的《取水许可证》(证号：取水(滇昆)字[2004]第 002 号)，已于 2009 年 9 月 2 日过期失效，企业至今尚未重新办理取得新证。

(四) 根据委托方提供的权属资料及现场勘查情况，待估宗地已进行了开发利用，地上总建筑面积 20587.96 平方米，容积率 0.62，由于待估宗地取得时间较早，企业无法提供土地使用权出让合同，因此无法确定出让合同中约定的容积率，考虑到宗地在评估基准日已开发建设完成，并已投入使用，故本次评估设定容积率为宗地实际容积率 0.62。

(五) 本次评估，无形资产—矿业权的评估工作另委托云南俊成矿业权评估有限公司进行。根据云南俊成矿业权评估有限公司《关于同意中和资产评估有限公司西南分公司引用我公司采矿权评估结果的函》，我公司出具的本资产评估报告中引用了其《采矿权评估报告书》(报告号为：俊成矿评报字[2015]第 019 号)采矿权的评估值，汇总得出成本法评估结果。

我公司向采矿权评估机构了解了所引用的采矿权评估报告结论的取得过程，按规定承担引用报告结论的相关责任。本次我公司直接引用采矿权评估结果，未做其他调整处理。凡涉及有关矿业权评估部分的内容，应由云南俊成矿业权评估有限公司负责解释并承担相关责任。本报告使用者欲了解该部分矿业权评估的详细情况，应仔细阅读云南俊成矿业权评估有

限公司出具的报告书全文。

(六) 本次评估结论没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

(七) 本次评估结论没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

(八) 本公司对云南金迎健身娱乐有限公司的资产只进行价值估算并发表专业意见，为报告使用人提供价值参考依据，对评估对象法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围，我们不对评估对象的法律权属提供保证。我们仅根据评估准则和执业规范要求对云南金迎健身娱乐有限公司提供的被评估资产的权属证明及来源资料进行了查验，并对查验情况按规定进行了披露。

(九) 委托方及被评估企业所提供的资料是进行本次资产评估的基础，委托方和被评估企业应对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

(十) 期后事项说明

(1) 评估基准日后有效期内资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

(2) 评估基准日后有效期内资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价格已产生了严重影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

(3) 评估基准日期后发生重大事项，不得直接使用本评估报告。

### 十三、 评估报告使用限制说明

- 1、本评估报告的结论是以持续经营为前提条件。
- 2、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 3、本评估报告只能由本评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 4、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。

5、评估结果使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2015 年 12 月 30 日该评估结果无效。

6、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，本公司不承担责任。

#### 十四、 评估报告日

资产评估报告日：二〇一五年三月二十五日。

(本页无正文)

中和资产评估有限公司  
二〇二五年三月二十五日



法定代表人: 杨志明



注册资产评估师: 王波



注册资产评估师: 张玲琪



## 资产评估报告书附件

- 附件一、资产评估明细表；
- 附件二、经济行为文件；
- 附件三、委托方、被评估单位营业执照复印件；
- 附件四、被评估企业 2012 年、2013 年及评估基准日审计报告；
- 附件五、云南金迎健身娱乐有限公司土地使用权证、房屋所有权证；
- 附件六、委托方及被评估单位承诺函；
- 附件七、签字注册资产评估师承诺函；
- 附件八、中和资产评估有限公司营业执照复印件；
- 附件九、中和资产评估有限公司资产评估资格证书复印件；
- 附件十、中和资产评估有限公司证券期货相关业务资格证书；
- 附件十一、签字注册资产评估师资格证书复印件；
- 附件十二、授权书；
- 附件十三、资产评估业务约定书。