

云南城投置业股份有限公司拟对昆明七彩云南城市建设投资有限公司增资扩股所涉及的昆明七彩云南城市建设投资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（2016）第 KMV 3096 号  
（共一册）

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

二〇一六年十月二十四日

## 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 .....	6
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、 评估原则 .....	11
七、 评估依据 .....	11
八、 评估方法 .....	14
九、 评估程序实施过程 and 情况 .....	15
十、 评估假设 .....	17
十一、 评估结论 .....	18
十二、 特别事项说明 .....	20
十三、 评估报告使用限制说明 .....	22
十四、 评估报告日 .....	23
资产评估报告书附件 .....	25

## 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。

云南城投置业股份有限公司拟对昆明七彩云南城市建设投资有限公司增资扩股所涉及的昆明七彩云南城市建设投资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（2016）第 KMV3096 号

### 摘 要

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，对云南城投置业股份有限公司拟对昆明七彩云南城市建设投资有限公司增资扩股所涉及的昆明七彩云南城市建设投资有限公司的股东全部权益在评估基准日 2016 年 9 月 30 日所表现的市场价值进行了评估。评估结果的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 2016 年 9 月 30 日，持续经营前提下，经资产基础法评估，昆明七彩云南城市建设投资有限公司总资产账面价值为 40,379.46 万元，评估价值为 107,291.02 万元，增值额为 66,911.56 万元，增值率为 165.71%。总负债账面价值为 40,495.88 万元，评估价值为 40,495.88 万元；净资产账面价值为 -116.42 万元，股东权益评估价值为 66,795.14 万元，增值额为 66,911.56 万元，增值率为 57,474.28 %。

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：2016年9月30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	40,379.46	107,291.02	66,911.56	165.71
2 非流动资产				
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				
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				
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用				
18 递延所得税资产				
19 其他非流动资产				
20 资产合计	40,379.46	107,291.02	66,911.56	165.71
21 流动负债	40,495.88	40,495.88		
22 非流动负债				
23 负债合计	40,495.88	40,495.88		
24 股东权益（或净资产）	-116.42	66,795.14	66,911.56	57,474.28

即：昆明七彩云南城市建设投资有限公司股东全部权益在评估基准日2016年9月30日所表现的市场价值为66,795.14万元。

需要特别说明的是：

1、截止评估基准日2016年9月30日，被评估单位所获得的土地使用权已签订土地挂牌成交确认书，已缴纳契税，已签订土地使用权出让合同，尚未取得土地使用权证，土地使用权证正在办理过程中。根据《晋宁县国有建设用地使用权挂牌交易成交确认书》和《国有建设用地使用权出让合同》，在成交确认后2年内办理土地使用权移交手续，根据现状及被评估单

位提供的情况说明，被评估单位书面说明目前土地使用权具备移交条件，该条款不影响公司土地移交手续。本次评估是在被评估单位及时完成土地使用权证办理，并立即开展项目的开发为前提条件的。若上述条件发生变化，则评估结论应相应调整。

2、根据《晋宁县国有建设用地使用权挂牌交易成交确认书》，买受人必须严格按《“七彩云南·古滇王国文化旅游名城”项目基础设施及回迁安置投资建设实施方案》投资建设“七彩云南·古滇王国文化旅游名城”项目用地范围内的基础设施及回迁安置区等。根据晋宁古滇历史文化旅游区管理委员会提供的《关于昆明七彩云南城市建设投资有限公司土地使用权上其他建设成本费用的说明》，上述土地使用权，除根据《晋宁县规划局建设项目规划条件》建设相应附属设施外，上述红线范围内，均不存在回迁安置、基础设施、湿地公园投资等建设和补偿费用，不存在红线外市政道路分摊的其他建设成本费用。本次评估中被评估单位所获得的土地使用权的评估价值内涵为按宗地规划指标进行开发的市场价值，不存在需支付回迁安置及分摊所取得土地使用权以外的其他建设成本下等其他成本费用下的价值，如果存在需支付其他成本费用，评估结论应相应调整。

3、被评估单位昆明七彩云南城市建设投资有限公司注册资本叁仟陆佰万元整，截止评估基准日实收资本为零。

以上特别事项敬请报告使用者特别关注。

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。

云南城投置业股份有限公司拟对昆明七彩云南城市建设投资有限公司增资扩股所涉及的昆明七彩云南城市建设投资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（2016）第 KMV3096 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，对云南城投置业股份有限公司拟对昆明七彩云南城市建设投资有限公司增资扩股所涉及的昆明七彩云南城市建设投资有限公司的股东全部权益在评估基准日 2016 年 9 月 30 日所表现的市场价值进行了评估。评估结果的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

#### （一）委托方简介

名称：云南城投置业股份有限公司

住所：云南省昆明市民航路 869 号融城金阶 A 座

法定代表人：许雷

注册资本：壹拾亿柒仟零肆拾伍万柒仟玖佰叁拾玖元整

企业类型：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）被评估单位简介

名称：昆明七彩云南城市建设投资有限公司

住所：云南省昆明市晋宁县晋城镇三合村委会办公楼 4 层

法定代表人：任怀灿

注册资本：叁仟陆佰万元整

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

统一信用代码：91530122MA6K76K16W

营业期限：2016 08-04 至 2026-08-03

经营范围：项目投资及对投资项目进行经营管理；房地产开发经营。

昆明七彩云南城市建设投资有限公司成立于 2016 年 8 月 4 日，为昆明七彩云南古滇王国投资发展有限公司的全资子公司。

### （三）委托方与被评估单位关系

委托方云南城投置业股份有限公司拟对被评估单位昆明七彩云南城市建设投资有限公司进行增资扩股。

### （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

云南城投置业股份有限公司拟对昆明七彩云南城市建设投资有限公司增资扩股，为此需对所涉及的昆明七彩云南城市建设投资有限公司股东全部权益在评估基准日 2016 年 9 月 30 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

根据本次评估目的，评估对象是昆明七彩云南城市建设投资有限公司的股东全部权益价值，评估范围是昆明七彩云南城市建设投资有限公司的全部资产及负债。

本次评估的资产总额 403,794,609.00 元，全部为流动资产，包括货币资金和存货，其中：货币资金 43,222,504.88 元，存货 360,572,104.12 元。负债总额 404,958,776.22 元，全部为流动负债，其中：短期借款 370,000,000.00 元，应付账款 33,970,004.00 元，应付利息 822,222.22 元，其他应付款 166,550.00 元。净资产 -1,164,167.22 元。详细见下表：



昆明七彩云南城市建设投资有限公司 2016 年 9 月 30 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
<b>流动资产：</b>		<b>流动负债：</b>	
货币资金	43,222,504.88	短期借款	370,000,000.00
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	33,970,004.00
预付款项		预收款项	
应收利息		应付职工薪酬	
应收股利		应交税费	
其他应收款		应付利息	822,222.22
存货	360,572,104.12	应付股利	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	166,550.00
其他流动资产		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>403,794,609.00</b>	<b>流动负债合计</b>	<b>404,958,776.22</b>
<b>非流动资产：</b>		<b>非流动负债：</b>	
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		递延所得税负债	
在建工程		其他非流动负债	
工程物资		递延税款贷项	
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>404,958,776.22</b>
油气资产		<b>股东权益：</b>	
无形资产		股本	
开发支出		资本公积	
商誉		减：库存股	
长期待摊费用		专项储备	
递延所得税资产		盈余公积	
其他非流动资产		一般风险准备	
		未分配利润	-1,164,167.22
<b>非流动资产合计</b>		<b>股东权益合计</b>	<b>-1,164,167.22</b>
<b>资产总计</b>	<b>403,794,609.00</b>	<b>负债及股东权益合计</b>	<b>403,794,609.00</b>

以上评估范围与委托评估的范围及被评估企业所申报评估的资产范围一致，其账面金额已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

1、本次评估的资产总额 403,794,605.00 元，全部为流动资产，包括货

币资金和存货。其中：

(1) 货币资金 43,222,504.88 元，均为银行存款。明细如下：

开户银行	账号	币种	账面值
晋宁县农村信用合作联社月山分社	7100011358646012	人民币	22,864.88
曲靖市商业银行股份有限公司昆明分行	5301020101600000133619	人民币	43,199,640.00
合计			<b>43,222,504.88</b>

(2) 存货 360,572,104.12 元，均为开发成本，包括 20 宗土地使用权出让价款及相关税费，详见下表：

序号	宗地编号	土地用途	用地性质	终止日期	面积 (m <sup>2</sup> )	账面金额
1	JN2014-02	商务金融	出让	2056/9/20	38061.83	360,572,104.12
2	JN2014-03	商务金融	出让	2056/9/20	62147.18	
3	JN2014-07	城镇住宅	出让	2086/9/20	44255.77	
4	JN2014-08	城镇住宅	出让	2086/9/20	50491.25	
5	JN2014-09	商务金融	出让	2056/9/20	57280.69	
6	JN2014-10	城镇住宅	出让	2086/9/20	44393.45	
7	JN2015-32	城镇住宅	出让	2086/9/20	30620.41	
8	JN2016-27	城镇住宅	出让	2086/9/20	37013.72	
9	JN2016-28	城镇住宅	出让	2086/9/20	27537.2	
10	JN2016-29	商务金融	出让	2056/9/20	45599.48	
11	JN2016-30	城镇住宅	出让	2086/9/20	39015.42	
12	JN2016-67	科教用地	出让	2066/9/20	26410.14	
13	JN2016-68	科教用地	出让	2066/9/20	19020.07	
14	JN2016-69	商务金融	出让	2056/9/20	96704.46	
15	JN2016-70	商务金融	出让	2056/9/20	23418.41	
16	JN2016-71	文体娱乐	出让	2066/9/20	13014.01	
17	JN2016-72	公共设施	出让	2066/9/20	8556.18	
18	JN2016-73	公共设施	出让	2066/9/20	11545.56	
19	JN2016-74	城镇住宅	出让	2086/9/20	52349.1	
20	JN2016-75	城镇住宅	出让	2086/9/20	532533.68	
合 计					<b>780688.01</b>	<b>360,572,104.12</b>

该项目名称为“七彩云南·古滇名城”，位于晋宁县晋城镇新街片区安江村委会，是一个集中展示云南多民族文化、古滇历史文化，集文化旅游、休闲度假、生态环境示范、养老养生产业于一体的文化旅游综合示范项目。项目交通区位优势明显，距昆明主城 35 公里，距长水国际机场约 70 公里，

距昆明新南站 10 公里，通过环湖路、昆玉高速、安晋高速、昆楚高速、昆曲高速等公路便利通达全省各地及西部各省市。

项目规划用地 1.6 万亩，西距滇王古墓群及滇王之印出土地——石寨山约 5 公里，背靠梁王山、面临滇池，具有深厚的历史文化底蕴和旅游景观资源。项目主要由八大主题构成：1.古滇博物院，古滇博物院占地约为 700 亩，内容包括：古滇博物院、梦回古滇 4D 特效影院、滇王林苑等。2. 古滇艺海大码头，古滇艺海大码头是依托 500 里滇池自然山水资源，1100 亩湿地景观资源打造的一个特色水上文化休闲旅游项目。3. 古滇湿地公园，古滇湿地公园占地 1100 余亩，湿地内构建了“昆明湖”、“牵星海”、“采莲塘”三大主题区域。4.古滇大剧院，项目是融汇了古滇文化元素、民族民俗文化元素、现代高科技演艺手段为一体的大型民族旅游秀场。5. 七彩云南·欢乐世界，“七彩云南·欢乐世界”主题公园占地约 600 余亩。园区内设置 46 个游乐项目和设施，同时还打造了室内家庭娱乐中心。项目将于 2018 年年初建成投入使用。6.七彩云南温泉 SPA，马鞍山上的七彩云南温泉 SPA 包含占地 152 亩的温泉山谷，36 座汤屋，65 个大众泡池、无边际的森林泳池。7. 民族部落，该项目共占地 1400 亩，建成之后将以多个风格迥异的民族小镇组成大型的民族部落。8.滇池国际养生养老度假区，滇池国际养生养老度假区占地 3800 亩，紧邻游客服务中心东侧的长腰山森林公园，项目充分保护和利用长腰山 700 亩森林景观资源，以造山理水的大手笔，打造层次丰富的别墅、养老公寓、天池、瀑布、溪流、森林、栈道等。并建有游客服务中心、老年大学、养老康复医院、养老风情古镇等一系列配套建筑。

本次评估对象范围是为“七彩云南·古滇名城”中现代城市商业中心部分。

2、负债总额 404,958,776.22 元，全部为流动负债，包括短期借款、应付账款、应付利息、其他应付款。

3、净资产-1,164,167.22 元。

#### 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 2016 年 9 月 30 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：

\*\*\*\*\*

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) 《中华人民共和国证券法》(2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》第三次修正)；

(四) 《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);

(五) 《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);

(六) 《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);

(七) 《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第74号, 2007年10月28日);

(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) 国务院国资委第12号令《企业国有资产评估管理办法》;

(十一) 财政部令第14号《国有资产评估管理若干问题的规定》;

(十二) 国资委、财政部第3号令《企业国有产权转让管理暂行办法》;

(十三) 《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;

(十四) 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》国务院国资委国有资产发(2006)306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》(国资委产权[2009]941号);

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

(十七) 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—不动产》(中评协〔2007〕189号);
- (十三) 《评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2010〕214号);
- (十四) 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);
- (十五) 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
- (十六) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
- (十七) 《企业会计准则》。

#### 产权依据:

- (一) 《晋宁县规划局建设项目规划条件》;
- (二) 晋宁县国有建设用地使用权挂牌交易成交确认书;
- (三) 国有土地使用权出让合同。

#### 取价依据:

- (一) 国务院第55号令《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》;
- (二) 云南省人民政府《云南省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》  
以及其它相关配套法规;
- (三) 评估人员对评估范围进行勘察核实及鉴定记录;

- (四) 本公司收集的价格资料及经验数据;
- (五) 与此次资产评估有关的其它资料。

**其他依据：**

- (一) 被评估企业评估基准日专项审计报告;
- (二) 资产评估业务约定书。

**八、 评估方法**

企业价值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。

由于无法搜集到适量的、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，故本次评估不适宜采用市场法。

昆明七彩云南城市建设投资有限公司为新成立公司，主要经营房地产开发，公司自 2016 年 8 月成立以来尚未正式开展房地产开发经营活动，主要资产为取得的 20 宗土地使用权。截止评估基准日 2016 年 9 月 30 日，该项目尚未进行正式开发。至评估基准日，昆明七彩云南城市建设投资有限公司资产结构如下表：

资产项目	账面价值	占流动资产比例
货币资金	43,222,504.88	10.70%
存货	360,572,104.12	89.3%

流动资产合计	403,794,609.00	100.00%
--------	----------------	---------

从昆明七彩云南城市建设投资有限公司资产结构可看出，流动资产中存货—开发成本所占比重较大，占资产总额的 89.3%，由于本次对已取得的土地使用权采用假设开发法进行了评估，存货—开发成本基本上是公司全部资产，存货—开发成本的评估值的评估方法为现金流口径的假设开发法（类似于折现现金流量法），已经体现了企业的预期获利能力，故本次对企业价值的评估不再采用收益法。

由于被评估企业各项资产、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，采用资产基础法进行评估，具体评估方法如下：

（一）流动资产：包括货币资金和存货，采用不同的评估方法分别进行评估：

1、货币类流动资产：主要为银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等进行核查，全部为人民币货币资产，以核实后的价值确定评估值。

2、实物类流动资产：主要是指存货—开发成本，本次采用假设开发法进行评估。

假设开发法也称为剩余法，以预期开发完成后的价值扣除尚需投入成本、税金及附加、销售费用、管理费用、所得税费用后来求取评估对象价值的方法。在本项目中具体采用假设开发法中收益费用为折现现金流口径。

（二）负债：根据企业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，与云南城投置业股份有限公司和昆明七彩云南城市建设投资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

根据昆明七彩云南城市建设投资有限公司提供的评估申报资料，评估人员于2016年9月28日至2016年10月8日对申报的全部资产和负债进行了必要的调查、核实。听取昆明七彩云南城市建设投资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：均为银行存款，我们查阅了被评估单位2016年9月30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、对企业申报的开发成本，评估人员根据企业申报的评估明细表进行全面的清查核实，核对出让合同、审查账目，检查开发成本中的费用支出的真实性。对土地使用权的清查，评估人员对权证进行了核实并取得复印件，对其历史来源情况进行了调查，并进行必要的勘察鉴定，深入现场，核实四至、红线范围，勘察其周边环境，查验企业提供的有关土地取得的相关资料，并将勘察情况及勘察结果详细记入《土地使用权现场勘察记录表》中，作为评估计算的重要依据。

### 3、对负债的清查

评估人员根据申报明细表搜集了负债有关的各种原始资料、证明文件及有关会计资料，对负债进行必要的账务核实，以清查核实后的相关信息作为评估的依据。

### （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，对评估范围内的各项资产和负债选用适当的具体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、 一般性假设

①昆明七彩云南城市建设投资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昆明七彩云南城市建设投资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、税收优惠政策、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。

#### 2、 针对性假设

①假设昆明七彩云南城市建设投资有限公司各年间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昆明七彩云南城市建设投资有限公司取得的土地使用权按出让合同规定的开发期限和规划条件进行开发。

③昆明七彩云南城市建设投资有限公司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，保持项目的良好经营；

④昆明七彩云南城市建设投资有限公司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；

⑤昆明七彩云南城市建设投资有限公司的销售业务，评估只基于经营

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。

⑥根据《晋宁县国有建设用地使用权挂牌交易成交确认书》和《国有建设用地使用权出让合同》，在成交确认后2年内办理土地使用权移交手续，根据现状及被评估单位提供的情况说明，被评估单位书面说明目前土地使用权具备移交条件，该条款不影响公司土地移交手续。本次评估是以昆明七彩云南城市建设投资有限公司及时完成土地使用权证办理，并立即开展项目的开发为前提条件的。

⑦根据《晋宁县国有建设用地使用权挂牌交易成交确认书》，买受人必须严格按《“七彩云南·古滇王国文化旅游名城”项目基础设施及回迁安置投资建设实施方案》投资建设“七彩云南·古滇王国文化旅游名城”项目用地范围内的基础设施及回迁安置区等。根据晋宁古滇历史文化旅游区管理委员会提供的《关于昆明七彩云南城市建设投资有限公司土地使用权上其他建设成本费用的说明》，上述土地使用权，除根据《晋宁县规划局建设项目规划条件》建设相应附属设施外，上述红线范围内，均不存在回迁安置、基础设施、湿地公园投资等建设和补偿费用，不存在红线外市政道路分摊的其他建设成本费用。本次评估是以被评估单位所获得的土地使用权不存在需支付回迁安置费及分摊土地使用权红线以外的其他建设成本为前提条件。

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

在评估基准日2016年9月30日，持续经营前提下，经资产基础法评估，昆明七彩云南城市建设投资有限公司总资产账面价值为40,379.46万元，评估价值为107,291.02万元，增值额为66,911.56万元，增值率为165.71%。总负债账面价值为40,495.88万元，评估价值为40,495.88万元；净资产账

面价值为-116.42 万元，股东权益评估价值为 66,795.14 万元，增值额为 66,911.56 万元，增值率为 57,474.28 %。

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：2016年9月30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	40,379.46	107,291.02	66,911.56	165.71
2	非流动资产				
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				
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				
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	<b>资产合计</b>	<b>40,379.46</b>	<b>107,291.02</b>	<b>66,911.56</b>	<b>165.71</b>
21	流动负债	40,495.88	40,495.88		
22	非流动负债				
23	<b>负债合计</b>	<b>40,495.88</b>	<b>40,495.88</b>		
24	<b>股东权益（或净资产）</b>	<b>-116.42</b>	<b>66,795.14</b>	<b>66,911.56</b>	<b>57,474.28</b>

即：昆明七彩云南城市建设投资有限公司股东全部权益在评估基准日2016年9月30日所表现的市场价值为66,795.14万元。

主要增值原因：昆明七彩云南城市建设投资有限公司获取的土地使用权原始取得成本较低；土地使用权区位好，有较好发展前景，预期开发价值较高，周边市场价值较高，评估值体现了项目在当前状况下的正常合理市场价值。

### 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) 截止评估基准日 2016 年 9 月 30 日，被评估单位所获得的土地使用权已签订土地挂牌成交确认书，已缴纳契税，并签订了土地使用权出让合同，尚未取得土地使用权证，土地使用权证正在办理过程中。根据《晋宁县国有建设用地使用权挂牌交易成交确认书》和《国有建设用地使用权出让合同》，在成交确认后 2 年内办理土地使用权移交手续，根据现状及被评估单位提供的情况说明，被评估单位书面说明目前土地使用权具备移交条件，该条款不影响公司土地移交手续。本次评估是在被评估单位及时完成土地使用权证办理，并立即开展项目的开发为前提条件的。若上述条件发生变化，则评估结论应相应调整。

(二) 根据《晋宁县国有建设用地使用权挂牌交易成交确认书》，买受人必须严格按《“七彩云南·古滇王国文化旅游名城”项目基础设施及回迁安置投资建设实施方案》投资建设“七彩云南·古滇王国文化旅游名城”项目用地范围内的基础设施及回迁安置区等。根据晋宁古滇历史文化旅游区管理委员会提供的《关于昆明七彩云南城市建设投资有限公司土地使用权上其他建设成本费用的说明》，上述土地使用权，除根据《晋宁县规划局建设项目规划条件》建设相应附属设施外，上述红线范围内，均不存在回迁安置、基础设施、湿地公园投资等建设和补偿费用，不存在红线外市政道路分摊的其他建设成本费用。本次评估中被评估单位所获得的土地使用权的评估价值内涵为按宗地规划指标进行开发的市场价值，不存在需支付回迁安置及分摊所取得土地使用权以外的其他建设成本下等其他成本费用下的价值，如果存在需支付其他成本费用，评估结论应相应调整。

(三) 被评估单位昆明七彩云南城市建设投资有限公司注册资本叁仟陆佰万元整，截止评估基准日实收资本为零。

(四) 本评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(五) 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。

(六) 本次评估结论没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

(七) 本公司对昆明七彩云南城市建设投资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昆明七彩云南城市建设投资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。

(八) 被评估单位所提供的资料是进行本次资产评估的基础，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。

(九) 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、根据相关规定本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。

5、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。

6、评估结果使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2017 年 9 月 29 日使用该评估结果无效。

7、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：二〇一六年十月二十四日。



(本页无正文)

委托授权人:





注册资产评估师:



注册资产评估师:

