

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转让所持云南艺术家园
房地产开发经营有限公司 51% 股权涉及的云南艺术家园
房地产开发经营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 KMV2024 号

（共一册）

 **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
资产评估报告书	6
一、 委托人、被评估单位及其他评估报告使用人	6
二、 评估目的	10
三、 评估对象和评估范围	11
四、 价值类型及其定义	12
五、 评估基准日	12
六、 评估依据	13
七、 评估方法	17
八、 评估程序实施过程和情况	21
九、 评估假设	23
十、 评估结论	25
十一、 特别事项说明	26
十二、 评估报告使用限制说明	29
十三、 评估报告日	30
资产评估报告附件	32

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云南艺术
家园房地产开发经营有限公司 51%股权涉及的云南艺术
家园房地产开发经营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 KMV2024 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云南艺术家园房地产开发经营有限公司 51%股权涉及的云南艺术家园房地产开发经营有限公司股东部分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云南艺术家园房地产开发经营有限公司 51%的股权，需对涉及的云南艺术家园房地产开发经营有限公司股东部分权益进行评估，以确定其在评估基准日 2020 年 12 月 31 日的市场价值，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。

评估对象：云南艺术家园房地产开发经营有限公司 51%股权价值。

评估范围：云南艺术家园房地产开发经营有限公司经审计的全部资产及负债。

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

评估结论：

经资产基础法评估，在评估基准日 2020 年 12 月 31 日，云南艺术家园

房地产开发经营有限公司总资产账面价值为 49,782.87 万元，评估价值为 69,591.26 万元，增值额为 19,808.39 万元，增值率为 39.79%；总负债账面价值为 150,976.15 万元，评估价值为 150,976.15 万元；净资产账面价值为 -101,193.28 万元，评估价值为 -81,384.89 万元，增值额为 19,808.39 万元，增值率为 19.57%。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	49,738.36	69,458.58	19,720.22	39.65
2 非流动资产	44.52	132.68	88.16	198.02
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	44.52	132.68	88.16	198.02
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 资产总计	49,782.87	69,591.26	19,808.39	39.79
21 流动负债	150,976.15	150,976.15		
22 非流动负债				
23 负债合计	150,976.15	150,976.15		
24 股东权益（净资产）	-101,193.28	-81,384.89	19,808.39	19.57

即：云南艺术家园房地产开发经营有限公司的净资产评估结果为 -81,384.89 万元。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，故云南城投置业股份有限公司拟转让所持云南艺术家园房地产开发经营有限公司 51% 股权价值为零。

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云南艺术
家园房地产开发经营有限公司 51%股权涉及的云南艺术
家园房地产开发经营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 KMV2024 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，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云南艺术家园房地产开发经营有限公司 51%股权涉及的云南艺术家园房地产开发经营有限公司股东部分权益在评估基准日 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：云南艺术家园房地产开发经营有限公司

（一）委托人简介

公司名称：云南城投置业股份有限公司

统一信用代码：915300002179235351

公司类型：股份有限公司（上市）

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：壹拾陆亿零伍佰陆拾捌万陆仟玖佰零玖元整

成立日期：1997 年 04 月 21 日

营业期限：1999 年 09 月 10 日至长期

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

（二）被评估单位简介

1. 注册情况：

公司名称：云南艺术家园房地产开发经营有限公司

统一信用代码：9153000078463449XP

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：云南省昆明市官渡区云秀路 5688 号

法定代表人：刘玲

注册资本：陆仟捌佰玖拾陆万伍仟伍佰壹拾柒元整

成立日期：2006 年 03 月 22 日

营业期限：2006 年 03 月 22 日至长期

经营范围：房地产开发及经营（以上经营范围中涉及国家专项审批的，按有效的《资质证》、《许可证》开展经营活动）。

2. 股权结构及历史沿革

①公司成立：云南艺术家园房地产开发经营有限公司成立于 2006 年 3 月，前身为云南晋隆房地产开发经营有限公司，由自然人胡兆祥、吕燕、陈曦黎共同投资组建的有限责任公司，注册资本 1000 万元，其中，股东胡兆祥出资 800 万元，持股比例 80%，股东吕燕出资 150 万元，持股比例 15%，股东陈曦黎出资 50 万元，持股比例 5%。注册资本和实收资本经昆明正宇会计师事务所有限公司审验并出具昆正宇验资【2006】第 30 号验资报告。

②股东转让：2007 年 2 月 28 日，公司股东胡兆祥将其持有的公司 25% 的股份转让给赵红，转让完成后，股东胡兆祥持股比例为 55%，股东吕燕持股比例为 15%，股东赵红持股比例为 25%，股东陈曦黎持股比例为 5%。

③公司名称变更：2009 年 1 月 8 日，公司名称由云南晋隆房地产开发

经营有限公司变更为云南艺术家园房地产开发经营有限公司。

④股权变更：2009年7月7日，股东陈曦黎将其持有的公司5%的股份转让给股东胡兆祥，转让完成后股东胡兆祥持股60%，股东吕燕持股比例为15%，股东赵红持股比例25%。2009年12月9日，股东赵红将其持有的公司25%的股份转让给胡兆祥，转让完成后，股东胡兆祥持股比例为85%，股东吕燕持股15%。

⑤股东增资：2014年8月6日，股东胡兆祥、吕燕分别以货币形式对公司进行增资，增资完成后，股东胡兆祥出资1700万元，持股85%，吕燕出资300万元，持股15%，公司注册资本变更为2000万元。

⑥公司增资：2015年9月22日，云南城投置业股份有限公司和云南文化产业投资控股集团有限责任公司分别增资，增资完成后，公司注册资本变更为6,896.55万元。股东胡兆祥出资1700万元，持股24.65%；股东吕燕出资300万元，持股4.35%；云南城投置业股份有限公司出资3,517.2414万元，持股51%；云南文化产业投资控股集团有限责任公司出资1,379.3103万元，持股20%。

截至评估基准日，股东及股权结构如下：

投资者名称	认缴注册资本(万元)	股权比例(%)	实收资本(万元)	股权比例(%)	出资方式
云南城投置业股份有限公司	3,517.24	51.00%	3,517.24	51.00%	货币出资
云南文化产业投资控股集团有限责任公司	1,379.31	20.00%	1,379.31	20.00%	货币出资
胡兆祥	1,700.00	24.65%	1,700.00	24.65%	货币出资
吕燕	300.00	4.35%	300.00	4.35%	货币出资
合计	6,896.55	100.00%	6,896.55	100.00%	

3. 公司主要业务情况

云南艺术家园房地产开发经营有限公司经营范围为：房地产开发及经营。昆明市住房和城乡建设部发放的《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》（证书编号：云建房证开字（2020）253号）（有效期至2021年1月12日），资质等级二级。公司开发的云南艺术家园项目位于昆明市

官渡区官渡镇云秀路，项目分为 B、C、D 三个区，占地面积 337.17 亩（净用地），总建筑面积为 595076 平方米，均为 8 层电梯洋房，绿化率 40%，容积率 1.8。是集高品质住宅、艺术家交流平台、艺术文化旅游产业为一体的文创社区。项目共有住宅 2503 套。项目配建地下车位 3045 个，其中有产权车位 2576 个，人防车位共 469 个。商业由地上商业部分、地下商业部分、写字楼（两栋）、幼儿园、生鲜超市构成。房屋建成于 2014 年，钢混结构，房屋外墙贴砖，部分刷涂料，内部为毛坯。至评估基准日，小区内的住宅用房已基本销售完毕，剩余存货主要为尚未销售的商业用房、地下车位和储藏室。

云南艺术家园房地产开发经营有限公司成立于 2006 年，2017 年度至 2020 年度连续亏损，2017 年发生净亏损 5,361.05 万元，2018 年发生净亏损 11,791.45 万元，2019 年发生净亏损 49,388.44 万元，2020 年发生净亏损 -14,639.12 万元。2017 年公司流动负债高于资产总额 25,436.47 万元，2018 年公司流动负债高于资产总额 37,149.58 万元，2019 年公司流动负债高于资产总额 86,538.03 万元，2020 年公司流动负债高于资产总额 101,177.14 万元，公司处于严重资不抵债状况，且涉及多起诉讼，银行账户被冻结，主要资产被查封无法清偿到期债务。

4. 公司的组织机构

股东会为公司最高权力机构，设有董事会，不设监事会，设监事 1 人，公司现有员工有 13 人，下设有工程部、财务部、营销部、综合管理部等职能部门。

5. 企业评估基准日及前三年资产负债经营情况

云南艺术家园房地产开发经营有限公司 2017 年至评估基准日资产及收益情况如下表：

2017 年度至评估基准日资产及收益情况

金额单位：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	116,843.52	102,361.33	56,100.28	49,782.87
负债总额	142,279.99	139,510.91	142,638.30	150,976.15
净资产	-25,436.47	-37,149.58	-86,538.03	-101,193.28
项目	2017年	2018年	2019年度	2020年度
营业收入	10,519.19	20,751.57	5,443.95	5,812.40
利润总额	-7,147.84	-13,597.08	-38,421.94	-14,655.25
净利润	-5,361.05	-11,791.45	-49,388.44	-14,655.25

2017年会计报表、2018年会计报表系企业财务报表列示；2019年会计报表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XYZH/2020KMA20074号无保留意见的审计报告；评估基准日会计报表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/2021KMAA20156号）。

6.公司现行的主要税种及税率如下表：

税项	适用税率
增值税	3%、13%
城建税	7%
教育费附加	3%
地方教育费附加	2%
企业所得税	25%

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人云南城投置业股份有限公司持有被评估单位云南艺术家园房地产开发经营有限公司的51%股权。

（四）其他评估报告使用人

本评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的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云南艺术家园房地产开发经营有限公司51%的股权，需对涉及的云南艺术家园房地产开发经营有限公司股东部分权益进行评估，以确定其在评估基准日2020年12月31日的市场

价值，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

根据本次资产评估的目的，评估对象是云南艺术家园房地产开发经营有限公司的 51% 股权价值。评估范围是云南艺术家园房地产开发经营有限公司经审计的全部资产及相关负债。

本次评估的资产总额 497,828,747.78 元，其中：流动资产 497,383,576.03 元，非流动资产 445,171.75 元，为固定资产；负债总额 1,509,761,516.20 元，全部为流动负债；净资产 -1,011,932,768.42 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	负债及所有者权益	金额
流动资产		流动负债	
货币资金	6,827,882.36	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	210,901.31	应付账款	8,114,391.33
预付款项		预收款项	
应收利息		应付职工薪酬	614,476.08
应收股利		应交税费	4,409,054.19
其他应收款	6,566,202.46	应付利息	
存货	475,079,236.51	应付股利	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	1,496,623,594.60
其他流动资产	8,699,353.39	一年内到期的非流动负债	
		其他流动负债	
流动资产合计	497,383,576.03	流动负债合计	1,509,761,516.20
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		递延收益	
固定资产	445,171.75	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：	

资产	金额	负债及所有者权益	金额
固定资产清理		负债合计	1,509,761,516.20
生产性生物资产			
油气资产		所有者权益（或股东权益）：	
无形资产		实收资本	68,965,517.24
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		未分配利润	-1,080,898,285.66
非流动资产合计	445,171.75	股东权益合计	-1,011,932,768.42
资产总计	497,828,747.78	负债和所有者权益总计	497,828,747.78

（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）审计，并出具了报告编号为（XYZH/2021KMAA20156号）的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；
无。

（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）。

本次评估除账面金额引用信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见审计报告外，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）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);

(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) 《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);

(九) 国务院91号令《国有资产评估管理办法》(1991年);

(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) 《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) 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》国有资产权[2009]941 号；

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

(十六) 《企业国有资产交易监督管理办法》（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）；

(十八) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998 年 12 月 24 日国务院第十二次常务会议通过，自 1999 年 1 月 1 日起施行，2014 年 07 月 29 日修订）；

(十九) 《云南省土地管理条例》；

(二十) 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）；

(二十一) 《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）；

(二十二) 《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》（云南省国资委云国资产权[2018]147 号）；

(二十三) 《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》（云南省国资委云国资产权[2018]149号）；

（二十四）其他涉及资产评估行为规定的法律法规。

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—不动产》（中评协[2017]38号）；

（十）《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；

（十一）《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；

（十二）《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；

（十三）《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

（十四）《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

（十五）《资产评估准则术语 2020》（中评协[2020]31号）。

权属依据：

（一）《中华人民共和国不动产权证书》；

（二）《中华人民共和国机动车行驶证》；

（三）其他有关产权证明文件。

取价依据：

（一）中和资产评估有限公司《评估资讯网》；

- (二) 《机电产品报价手册》(2020年);
- (三) 《ZOL 中关村在线》(2020年);
- (四) 《黑马信息广告》(2020年);
- (五) 评估人员对评估对象进行勘查核实的记录;
- (六) 设备询价资料;
- (七) 云南艺术家园房地产开发经营有限公司提供的资产负债表、损益表、现金流量表等财务报表;
- (八) 评估人员收集的市场资料;
- (九) Wind 资讯;
- (十) 企业重大设备的购建合同、发票;
- (十一) 企业重大工程的施工合同、付款凭据等资料;
- (十二) 2013年《云南省房屋建筑与装饰工程消耗量定额》;
- (十三) 2013年《云南省通用安装工程消耗量定额》;
- (十四) 《关于建筑业营业税改征增值税后调整云南省建设工程造价计价依据的实施意见》(云建标【2016】207号);
- (十五) 《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》(云建科函[2019]62号);
- (十六) 《云南省住房和城乡建设厅关于云南省2013版建设工程造价计价依据调整定额人工费的通知》(云建标函〔2018〕47号);
- (十七) 云南省工程造价信息网;
- (十九) 评估人员收集的价格资料及经验值;
- (二十) 被评估企业提供的原始凭证;
- (二十一) 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

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。

由于目前类似于云南艺术家园房地产开发经营有限公司的股权投资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。

云南艺术家园房地产开发经营有限公司成立于2006年，2017年度至2020年度连续亏损，2017年发生净亏损5,361.05万元，2018年发生净亏损11,791.45万元，2019年发生净亏损49,388.44万元，2020年发生净亏损-14,639.12万元。2017年公司流动负债高于资产总额25,436.47万元，2018年公司流动负债高于资产总额37,149.58万元，2019年公司流动负债高于资产总额86,538.03万元，2020年公司流动负债高于资产总额101,177.14万元，公司处于严重资不抵债状况，且涉及多起诉讼，银行账户被冻结，主要资产被查封无法清偿到期债务，未来公司资产解封处置变现时间不确定性较大，鉴于公司处于严重亏损期，未来公司经营收益无法准确预估，本次评估不宜采用收益法。

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评估基础法。

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，选择资产评估基础法进行评估。具体介绍如下：

（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、银行函证等进行核查，对人民币货币资产，以核实后的价值确定评估值。

2.应收预付类流动资产：包括应收账款和其他应收款，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。

3.其他流动资产：核算内容主要是待抵扣税费。评估人员首先结合纳税申报表、相关合同、财务凭证、其他财务资料等核实金额的真实性。在清查核实的基础上确定评估值。

4.实物类流动资产：主要是指存货。对于地产项目所涉及的存货-开发产品，主要是所涉及的未出售住宅、车位、储藏室、车位层杂物间和未出售商铺等。本次评估范围内的商业、办公、住宅、地下车位及储藏室，周边市场上存在类似房地产的交易案例，且能够搜集到相关的可比实例，适宜采用市场法评估；评估范围内的幼儿园、生鲜超市及杂物间，周边市场上类似房地产交易的情况较少，多数用于出租，相关的收入及成本费用能够较为准确量化，适宜采用收益法评估。

根据本次评估目的和委估资产的特点，以及评估方法的适用条件，本次采用市场法或收益法对评估范围内的房地产进行评估。

具体的评估方法如下：

（1）市场法是根据经济学替代原理，将待估房地产与近期发生了交易

的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产价格，修正得出待估房地产价格的一种估价方法。市场法公式如下：

市场价格=实例交易价格×交易情况修正系数×交易时间修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

(2) 收益法又称收益资本化法、收益还原法，是预测待估房地产的未来收益，然后利用报酬率或资本化率、收益乘数将其转换为价值来求取待估房地产的方法。收益法的本质是以房地产的预期未来收益为导向求取待估房地产的价值。收益法是基于预期原理，把未来若干年内的纯收益按照一定的资本化率折（贴）现到评估基准日，以此得出待估房地产的市场价格。评估公式如下：

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{A_t}{(1+r)^t}$$

其中：

V=房地产评估值

A=年净收益=年总收入-年总费用

n=总使用（收益）年限

r=报酬率

(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

市场相类似的交易市场较活跃，该类型房屋建筑物交易在公开市场能收集到交易案例和查询资料，采用市场法。

市场比较法是将待评估房地产与评估基准日近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算待评估房地产客观合理价值的评估方法。

待评估房地产评估价值=可比交易实例房地产的价格×交易情况修正系

数×交易日期修正系数×不动产状况修正系数

可比交易实例房地产的价格为不含税价格，即被评估房地产评估价值为不含税价值。

2.设备

根据评估目的和被评估设备的特点，本次主要采用重置成本法，部份车辆采用市场法进行评估。

(1) 重置成本法

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 车辆

按照评估基准日同类车辆现行市场价，并考虑其相应的车辆购置税、牌照费及手续费等确定。

② 电子设备

主要查询评估基准日相关报价资料确定。

对购置时间较早，超过经济寿命年限设备采用二手价。

2) 设备综合成新率的确定

① 电子设备

成新率=设备尚可使用年限÷（设备已使用年限+设备尚可使用年限）
×100%

② 运输车辆

分别运用年限法、里程法计算其成新率，取二者之中的最低值作为调整基础，再依据对车辆现场勘查的结果进行修正，以修正后的结果作为其综合成新率。

综合成新率= Min（年限法成新率，里程法成新率）×修正系数

其中：

年限法成新率=(经济使用年限-已使用年限)/ 经济使用年限×100%

里程法成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/ 规定行驶里程×100%

(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。

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，与委托人的有关人员进行了会谈，并与本项目的审计师进行沟通，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委托人签署了《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

根据云南艺术家园房地产开发经营有限公司提供的资产评估申报资料，评估人员于2021年3月15日至2021年3月18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。

评估人员听取云南艺术家园房地产开发经营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，对云南艺术家园房地产开发经营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

本次评估货币资金为现金和银行存款，对于现金，评估人员对现金进行了盘点，由财务负责人、出纳参加，按面额逐张核实，盘点完成后参加人员签字并编制现金盘点表。对于银行存款评估人员查阅云南艺术家园房地产开发经营有限公司 2020 年 12 月 31 日银行对账单，同时对各个账户进行了函证。

2、存货的清查

对企业申报的存货，评估人员根据申报明细表查阅了有关销售合同、销售发票及其它原始会计资料。对被评估单位申报的存货-开发产品，评估人员根据申报明细表查阅了开发产品明细账，有关的取得文件、工程合同、付款发票、规划资料及其它会计资料，并现场勘察项目开发情况，进行了资产核实，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。以清查核实后的相关申报资料作为评估的依据。

3、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。

4、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。

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。

（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。

（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

（一） 基本假设

1. 交易假设

交易假设是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。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设，是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。公开市

场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 资产持续使用假设

资产持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

4. 企业持续经营的假设。

企业持续经营的假设是指被评估单位将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致。

(二) 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。

(三) 针对性假设

① 假设云南艺术家园房地产开发经营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 云南艺术家园房地产开发经营有限公司各经营主体现有和未来经营

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云南艺术家园房地产开发经营有限公司未来经营者遵守国家相关法律法规和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

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

经资产基础法评估，在评估基准日 2020 年 12 月 31 日，云南艺术家园房地产开发经营有限公司总资产账面价值为 49,782.87 万元，评估价值为 69,591.26 万元，增值额为 19,808.39 万元，增值率为 39.79%；总负债账面价值为 150,976.15 万元，评估价值为 150,976.15 万元；净资产账面价值为 -101,193.28 万元，评估价值为 -81,384.89 万元，增值额为 19,808.39 万元，增值率为 19.57%。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	49,738.36	69,458.58	19,720.22	39.65
2 非流动资产	44.52	132.68	88.16	198.02
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	44.52	132.68	88.16	198.02
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	资产总计	49,782.87	69,591.26	19,808.39	39.79
21	流动负债	150,976.15	150,976.15		
22	非流动负债				
23	负债合计	150,976.15	150,976.15		
24	股东权益（净资产）	-101,193.28	-81,384.89	19,808.39	19.57

即：云南艺术家园房地产开发经营有限公司的净资产价值评估结果为**-81,384.89**万元。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，故云南城投置业股份有限公司拟转让所持云南艺术家园房地产开发经营有限公司**51%**股权价值为零。

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、评估基准日 2020 年 12 月 31 日会计报表经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了（XYZH/2021KMAA20156 号）无保留意见审计报告。

2、纳入评估范围的存货均未取得不动产权证书，根据被评估单位提供的《中华人民共和国建设用地规划许可证》、《中华人民共和国建设工程规划许可证》、《中华人民共和国建筑工程施工许可证》、《中华人民共和国国有土地使用证》和《商品房预售许可证明》，不动产的权利人为云南艺术家园房地产开发经营有限公司。

3、截止评估基准日，云南艺术家园房地产开发经营有限公司存在未决诉讼如下：

原告	案由	受理法院	受理时间	类型	诉讼标的金额	保全情况
云南中垠建筑工程有限责任公司	建设工程合同纠纷	昆明市官渡区人民法院	2020-04-27	在诉	577,238.37	

云文(北京)影业投资有限责任公司	借款合同纠纷	昆明市中级人民法院	2018-10-22	结案	25,397,355.00	
云南文化产业投资控股集团有限责任公司	借款合同纠纷	昆明市中级人民法院	2019-06-25	执行中	25,971,632.00	该六案项下查封了艺术家园商业 339 套, 面积 18276.88 平方米。
云南文化产业投资控股集团有限责任公司	借款合同纠纷	昆明市官渡区人民法院	2019-06-28	执行中	6,106,419.50	查封了艺术家园商业 7 套, 面积 264.01 平方米, 冻结了艺术家园银行存款 2.08 万元。
云南艺术家园房地产开发经营有限公司	房屋买卖合同纠纷	昆明市官渡区人民法院	2020-04-09	在诉		
云南文化产业投资控股集团有限责任公司	借款合同纠纷	昆明市中级人民法院	2019-06-25	执行中	43,719,792.00	该六案项下查封了艺术家园商业 339 套, 面积 18276.88 平方米。
云文(北京)影业投资有限责任公司	借款合同纠纷	昆明市中级人民法院	2018-10-22	执行中	48,671,875.00	该两案项下仍冻结了艺术家园存款 535.11 万元; 查封 4 套已售房源。
云南融智投资有限公司	借款合同纠纷	昆明市中级人民法院	2019-01-03	执行中	113,806,100.00	案件项下法院查封了艺术家园未售商业、车位共计 123 套, 面积 11144.09 平方米
云南文化产业投资控股集团有限责任公司	借款合同纠纷	昆明市中级人民法院	2019-06-25	执行中	150,645,943.10	该六案项下查封了艺术家园商业 339 套, 面积 18276.88 平方米。
云南文化产业投资控股集团有限责任公司	借款合同纠纷	昆明市中级人民法院	2019-06-25	执行中	14,726,582.00	该六案项下查封了艺术家园商业 339 套, 面积 18276.88 平方米。
云南艺术家园房地产开发经营有限公司	房屋买卖合同纠纷	昆明市官渡区人民法院	2017-05-27	执行中	20,000.00	
云南艺术家园商业运营管理有限公司	其他合同纠纷	昆明市官渡区人民法院	2020-04-26	在诉	1,915,813.50	案件项下查封了艺术家园商业: A2 地块 7 幢-1 层 01 号、8 幢-1 层 01 号的房屋, 面积 1106.4 平方米。
昆明艺汇工程监理咨询有限公司	建设工程合同纠纷	昆明市官渡区人民法院	2020-04-09	在诉	862,000.00	
云南中垠建筑工程有限责任公司	建设工程合同纠纷	昆明市官渡区人民法院	2020-04-27	在诉	92,025.63	
云南城投置业股份有限公司	借款合同纠纷	昆明市中级人民法院	2019-08-14	执行中	597,421,536.42	案件项下法院共查封了艺术家园商业、储藏室、车位共计 1112 套, 面积 81806.52 平方米。
云南文化产业投资控股集团有限责任公司	借款合同纠纷	昆明市中级人民法院	2019-06-25	执行中	80,028,200.37	该六案项下查封了艺术家园商业 339 套, 面积 18276.88 平方米。
云南文化产业投资控股集团有限责任公司	借款合同纠纷	昆明市中级人民法院	2019-06-25	执行中	104,202,025.22	该六案项下查封了艺术家园商业 339 套, 面积 18276.88 平方米。
赵佷	房屋买卖合同纠纷	昆明市官渡区人民法院	2020-07-02	在诉	660,000.00	

4、截止评估基准日, 纳入评估范围的存货中, 部分已被查封, 具体见

下表:

序号	区域	用途	建筑面积 (m ²)	查封单位
1	B 区	住宅底商	2,202.70	城投查封
2	B 区	地上独商	528.44	城投查封
3	B 区	写字楼	2,215.83	城投查封
4	B 区	地下商业	3,665.08	城投查封
5	D 区	住宅底商	1,456.72	城投查封
6	D 区	地上独商	3,561.72	城投查封
7	D 区	地下商业	1,909.24	城投查封
8	D 区	下沉广场	998.67	城投查封
	合计 1		16,538.40	
1	C 区	住宅底商	137.36	融智查封
2	C 区	地上独商	3,800.20	融智查封
3	C 区	地下商业	564.57	融智查封
4	C 区	下沉广场	2,154.25	融智查封
	合计 2		6,656.38	
1	B 区	住宅底商	3,546.25	文投查封
2	B 区	地上独商	932.85	文投查封
3	B 区	写字楼	18.19	文投查封
4	C 区	住宅底商	8,633.21	文投查封
5	D 区	住宅底商	5,293.46	文投查封
6	D 区	地上独商	116.93	文投查封
	合计 3		18,540.89	
1	D 区	下沉广场	1,106.40	艺术家园商管公司查封
	合计 4		1,106.40	
	合计		42,842.07	

序号	区域	用途	套内面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	查封单位
1	B 区	车位	487.90	1,755.94	城投查封
2	C 区	车位	4,894.24	16,056.61	城投查封
3	D 区	车位	3,601.52	12,432.41	城投查封
4	C 区	车位	1,367.92	4,487.71	融智查封
	合计		10,351.58	34,732.67	

5、被评估单位为房地产开发企业，现有存货产品为原有老项目，属于简易征税范围，故本次委估存货、房屋建筑物和设备类资产评估价值内涵为含增值税价值。

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股东权益价值的影响。

8、本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

9、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。

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：二〇二一年五月六日。

(本页无正文)



二〇二一年五月六日

资产评估师:



资产评估师:

