



北京亚超资产评估有限公司  
Beijing YaChao Appraisal Co Ltd. Yunnan  
Branch

云南城投置业股份有限公司与陕西秦岭皇冠实业有  
限公司合作涉及陕西秦岭皇冠实业有限公司以  
实物资产出资评估项目  
资产评估报告

评估报告编号：北京亚超评报字 P2015-A198 号

报告日期：二零一五年十二月二十一日

总公司地址：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 2201—22006 邮编：100036  
电话：(010)51716866 传真：(010)51716800  
云南分公司地址：云南省昆明市白塔路 131 号汇都国际 6 层 邮编：650011  
电话：(0871) 63140132 、 63131176 传真：(0871) 63184386

云南城投置业股份有限公司与陕西秦岭皇冠实业有限公司合作涉  
及陕西秦岭皇冠实业有限公司以实物资产出资评估项目

评估报告目录

---

评估报告声明.....	1
评估报告摘要.....	2
资产评估报告.....	7
一、绪言.....	7
二、委托方、被评估企业和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况.....	7
三、评估目的.....	13
四、评估对象及评估范围.....	13
五、价值类型及其定义.....	16
六、评估基准日.....	16
七、评估依据.....	16
八、评估方法.....	18
九、评估程序实施过程和情况.....	23
十、评估假设.....	24
十一、评估结论.....	25
十二、特别事项说明.....	26
十三、评估报告使用限制说明.....	28
十四、评估报告日.....	28

- 一、有关经济行为文件；
- 二、委托方、被评估企业营业执照复印件；
- 三、评估对象涉及的主要权属证明文件复印件；
- 四、委托方、被评估企业的承诺函；
- 五、资产评估人员和评估机构的承诺函；
- 六、资产评估机构资格证书复印件；
- 七、评估机构营业执照复印件；
- 八、签字注册评估师资格证书复印件；
- 九、资产评估业务约定书复印件；
- 十、评估明细表。

# 云南城投置业股份有限公司与陕西秦岭皇冠实业有限公司合作涉及 陕西秦岭皇冠实业有限公司以实物资产出资评估项目

## 评估报告声明

本评估报告是本公司接受云南城投置业股份有限公司的委托，注册资产评估师根据资产评估准则的要求，在履行必要评估程序后，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值发表的，由本公司出具的书面专业意见。对本评估报告声明如下：

一、我们在执行本评估业务中，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。

二、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签章确认；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。

三、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。

四、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。

五、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。

六、我们执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。评估报告使用者应当关注评估报告的使用限制说明。

# 云南城投置业股份有限公司与陕西秦岭皇冠实业有限公司合作涉及 陕西秦岭皇冠实业有限公司以实物资产出资评估项目

## 评估报告摘要

### 重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告书正文，欲了解评估项目的详细情况，合理理解和使用本评估报告，应当阅读资产评估报告书全文。

北京亚超资产评估有限公司接受云南城投置业股份有限公司(以下简称“云南城投”)的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则的要求，本着独立、客观和公正的原则，按照公认的资产评估方法，执行必要的评估程序，为陕西秦岭皇冠实业有限公司(以下简称“皇冠实业公司”)确定拟以实物资产出资的生态小镇项目、皇冠酒店项目以及朝阳沟土地使用权的市场价值，提供价值参考依据。

#### 一、评估目的：

本次评估的目的是：以 2015 年 11 月 30 日为评估基准日，核实皇冠实业公司生态小镇项目、皇冠酒店项目以及朝阳沟土地的市场价值，为云南城投与皇冠实业公司合作，皇冠实业公司拟以实物资产出资提供价值参考依据。

#### 二、评估对象和评估范围：

本次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。

##### (一) 评估对象和评估范围

##### 1、评估对象

评估对象是皇冠实业公司拟出资资产的生态小镇项目、皇冠酒店项目以及朝阳沟土地使用权价值。

##### 2、评估范围

评估范围为皇冠实业公司拟以实物资产出资的生态小镇项目、皇冠酒店项目以及朝阳沟土地使用权，截止评估基准日 2015 年 11 月 30 日，纳入本次出资范

围的实物资产明细如下所示：

纳入本次出资范围的朝阳沟地块基本信息如下：

地块名称	子地块名称	土地性质	面积 (m <sup>2</sup> )	面积 (亩)
地块 01	地块 1-1	综合旅游	18,771.80	28.16
地块 01	地块 1-2	住宅	14,959.20	22.44
地块 02	地块 2-1	综合旅游	2,891.50	4.34
地块 02	地块 2-2	住宅	7,929.80	11.89
地块 02	地块 2-3	综合旅游	2,636.90	3.96
地块 03	地块 3-1	综合旅游	21,343.30	32.02
地块 03	地块 3-2	住宅	29,260.40	43.89
地块 05	地块 5-1	综合旅游	5,571.20	8.36
地块 05	地块 5-2	住宅	11,135.10	16.70
地块 06	地块 6-1	综合旅游	1,970.10	2.96
地块 06	地块 6-2	住宅	4,562.60	6.84
地块 06	地块 6-3	综合旅游	2,212.90	3.32
地块 07	地块 7-1	综合旅游	25,572.30	38.36
地块 07	地块 7-2	住宅	38,908.00	58.36
地块 07	地块 7-3	综合旅游	7,682.40	11.52
地块 08	地块 8	住宅	5,615.10	8.42
地块 09	地块 9-1	住宅	10,285.00	15.43
地块 09	地块 9-2	综合旅游	9,509.40	14.26
地块 10	地块 10-1	综合旅游	2,928.00	4.39
地块 10	地块 10-2	住宅	7,300.10	10.95
地块 10	地块 10-3	综合旅游	3,335.20	5.00
地块 11	地块 11-1	综合旅游	19,474.30	29.21
地块 11	地块 11-2	综合旅游	13,337.40	20.01
地块 11	地块 11-3	住宅	66,759.40	100.14
地块 12	地块 12-1	住宅	11,041.00	16.56
地块 12	地块 12-2	综合旅游	5,687.70	8.53
地块 14	地块 14-1	综合旅游	5,168.50	7.75
地块 14	地块 14-2	住宅	7,488.10	11.23
地块 14	地块 14-3	综合旅游	3,361.80	5.04
地块 15	地块 15-1	综合旅游	1,990.40	2.99
地块 15	地块 15-2	住宅	5,679.30	8.52
地块 15	地块 15-3	综合旅游	2,569.10	3.85
地块 16	地块 16	综合旅游	12,456.40	18.68
地块 17	地块 17	综合旅游	18,867.60	28.30
地块 18	地块 18	综合旅游	14,677.30	22.02
地块 19	地块 19-1	住宅	18,610.80	27.92
地块 19	地块 19-2	综合旅游	55,729.40	83.59
地块 21	地块 21-1	住宅	32,673.00	49.01
地块 21	地块 21-2	综合旅游	5,661.00	8.49
	大白沟	综合旅游	7,763.00	11.64
	老镇政府	住宅	7,466.44	11.20
<b>合计</b>			<b>550,842.24</b>	<b>826.26</b>
<b>可用面积</b>			<b>534,177.28</b>	<b>801.26</b>

纳入本次出资范围的生态小镇项目及皇冠酒店项目基本信息如下：

项目名称	开工时间	竣工时间	进度	地块号	用地面积 (m <sup>2</sup> )	用地面积 (亩)	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
生态小镇	2011年5月	2015年5月	已竣工, 销售	24	33,516.60	50.28	41,674.92
皇冠酒店项目:							
紫薇别苑	2007年5月	2009年5月	已竣工	20	13,212.50	19.82	11,689.00
活动中心	2007年5月	2009年5月	已竣工				6,492.00
酒店公寓	2008年3月	2010年7月	正在装修	22	24,701.90	37.05	
其中: 1#、2#、3#、4#楼							5,952.00
7#、8#楼							6,622.88

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2015年11月30日。

五、评估方法：市场法、成本法。

六、评估结论：

根据国家有关资产评估及企业价值评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对皇冠实业公司纳入评估范围的全部资产进行了评估。在评估过程中，本公司评估人员对被评估企业进行了资产清查，对企业提供的法律性文件、会计记录及其他相关资料进行了验证审核，期间还进行了必要的专题调查与询证。在此基础上分别采用成本法、市场法对皇冠实业公司拟出资资产在评估基准日所表现的市场价值进行了评估。本次评估采用的价值类型为市场价值。

(一) 纳入出资范围的项目评估结果汇总表

单位：万元

序号	项目名称	评估方法	面积	评估值	单价 (元/m <sup>2</sup> )
一	朝阳沟土地	成本法	534,177.28	9,412.81	176.21
二	生态小镇	市场法	32,520.10	7,916.65	2,434.39
三	皇冠镇酒店				
1	紫薇别苑	成本法	11,689.00	4,654.58	3,982.02
2	活动中心		6,492.00	2,479.50	3,819.32
3	酒店公寓 1-4#		5,952.00	1,668.09	2,802.57
4	酒店公寓 7-8#		6,622.88	2,018.95	3,048.45
	成本法合计		30,755.88	10,821.12	3,518.39
	<b>总计</b>			<b>28,150.59</b>	

本次评估对朝阳沟地块采用成本逼近法的评估结论，生态小镇采用市场法的

评估结论，皇冠酒店采用成本法的评估结论，故本次皇冠实业公司拟出资的实物资产评估价值为 **28,150.59 万元**（大写：**贰亿捌仟壹佰伍拾万零伍仟玖佰元正**）。

## （二）评估结果分析

由于产权持有单位未能提供出资范围资产的账面价值，故未进行账面价值与评估结论的差异分析。

## （三）皇冠实业公司拟以实物资产出资资产评估结论

根据评估目的，以成本法及市场法的评估结论作为皇冠实业公司拟以实物资产出资的评估价值，评估价值为 **28,150.59 万元**（大写：**贰亿捌仟壹佰伍拾万零伍仟玖佰元正**）。

## 七、可能对评估结论产生影响的特别事项

1、纳入出资范围的土地已获得土地使用权证，证书编号“宁国用（2010）第 00045 号”、“宁国用（2011）第 00126 号”及“宁国用（2008）第 00124 号”。截止评估基准日，我们无法确认纳入合作范围的土地出让金实际缴纳情况，企业已出具证明于出资前履行完毕土地使用权取得的相关义务，保证土地使用权权属的完整性。

2、皇冠实业公司就本次出资涉及的实物资产权益承诺如下：

（1）本公司完整拥有实物出资的开发权益，实物出资开发建设完成的房地产产品可正常进入市场自由流通。实物出资不存在土地闲置和延期开发的情形，亦不存在抵押或被采取任何司法强制措施。在实物出资土地的地下、地表及上空，现在不存在规划的河涌、国防光缆、高压线走廊、污染源等负面因素。

（2）本次实物出资的资产在出资前已发生或已存在的包括不限于法律、税务、环保、土地使用权、合同等方面的风险、违约等，如果后续因为上述风险、违约等项目公司发生对外赔付、补缴税款、缴纳滞纳金或者被处以罚款、罚金，本公司同意承担由此所产生的全部责任。

（3）实物出资所涉拆迁安置补偿、与原村（居）民之间的争议及地块交付等事宜由本公司全权负责并承担责任。

3、本次评估房地产的价值为房地合一价值。

**提请报告使用者关注以上特别事项。**

**八、评估结论有效期：**自评估基准日起一年内有效，即自 2015 年 11 月 30

日至 2016 年 11 月 29 日。

### **九、评估报告日期：**

本评估结论系对评估基准日资产公允价值的反映。评估结论系根据本报告书所述依据、前提、方法、程序得出。评估结果没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、有关法规政策变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价值的影响。

评估基准日后，报告使用有效期以内，若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值进行相应调整，若资产价值类型或价格标准发生变化，并对评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。



# 云南城投置业股份有限公司与陕西秦岭皇冠实业有限公司合作 涉及陕西秦岭皇冠实业有限公司以实物资产出资评估项目

## 评估报告

云南城投置业股份有限公司：

### 一、绪言

北京亚超资产评估有限公司（以下简称“北京亚超评估公司”）接受云南城投置业股份有限公司（以下简称“云南城投”）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，本着独立、客观和公正的原则，按照公认的资产评估方法，执行必要的评估程序，以 2015 年 11 月 30 日为评估基准日，为陕西秦岭皇冠实业有限公司（以下简称“皇冠实业公司”）确定拟以实物资产出资的生态小镇项目、皇冠酒店项目以及朝阳沟土地的市场价值，提供价值参考依据。委托方及被评估企业对所提供的评估资料及法律权属资料的真实性、合法性、完整性承担责任，并保证被评估资产的安全、完整性。我们的责任是对委托评估资产在 2015 年 11 月 30 日这一评估基准日的价值进行评定估算，并发表专业意见。

本次评估采用的主要评估方法是市场法、成本法，在评估过程中，北京亚超评估公司的评估人员对评估范围内的全部资产进行了必要的勘察核实，对被评估企业提供的评估资料进行了必要的验证审核，对法律权属关系进行了必要的关注，实施了必要的资产评估程序。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

### 二、委托方、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

本次评估的委托方为云南城投置业股份有限公司，产权持有单位为陕西秦岭皇冠实业有限公司。

#### （一）委托方概况

委托方为云南城投。

- 1、企业名称：云南城投置业股份有限公司（以下称简称“云南城投”）；
- 2、企业类型：上市股份有限公司；
- 3、住所：云南省昆明市民航路869号融城金阶A座；

- 4、法定代表人：许雷；
- 5、注册资本：壹拾亿柒仟零肆拾伍万柒仟玖佰叁拾玖元整；
- 6、成立日期：1997年4月21日；
- 7、经营期限：长期；
- 8、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) 产权持有单位概况

本次评估的产权持有单位为陕西秦岭皇冠实业有限公司。

- 1、企业名称：陕西秦岭皇冠实业有限公司（以下简称“皇冠实业公司”）；
- 2、企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）；
- 3、住所：陕西省安康市宁陕县皇冠镇；
- 4、法定代表人：郑清蒙；
- 5、注册资本：叁亿捌仟万元人民币；
- 6、成立日期：2005年06月09日；
- 7、营业期限：2005年06月10日至2025年06月09日；
- 8、经营范围：旅游开发，房地产开发，商品房屋租赁，停车，会议服务；餐饮服务（有效期止2017年3月8日）；卷烟、雪茄烟零售；茶秀，住宿服务（以上经营范围凡涉及国家有专项专营规定的从其规定）。（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）。

9、股权结构概况

截止评估基准日2015年11月30日，皇冠实业公司股权结构如下表所示：

单位：万元

股东名称	出资金额	持股比例	出资方式	备注
郑青海	26,600.00	70%	货币	
王孝侠	11,400.00	30%	货币	
<b>合计</b>	<b>38,000.00</b>	<b>100%</b>		

## 10、项目简介

### (1) 土地使用权

纳入本次出资范围的朝阳沟土地基本情况如下表所示：

地块名称	子地块名称	土地性质	面积 (m <sup>2</sup> )	面积 (亩)	备注	概况
地块 01	地块 1-1	综合旅游	18,771.80	28.16		近似长方形，地上有 1 栋民房，部分地块有青苗
地块 01	地块 1-2	住宅	14,959.20	22.44		
地块 02	地块 2-1	综合旅游	2,891.50	4.34		近似狭长长方形，目前有临时采砂厂
地块 02	地块 2-2	住宅	7,929.80	11.89		近似狭长长方形，目前有临时采砂厂
地块 02	地块 2-3	综合旅游	2,636.90	3.96		近似狭长长方形，目前有临时采砂厂
地块 03	地块 3-1	综合旅游	21,343.30	32.02		近似杠铃，地上有 1 栋民房，部分地块有青苗
地块 03	地块 3-2	住宅	29,260.40	43.89		近似杠铃，地上有 1 栋民房
地块 05	地块 5-1	综合旅游	5,571.20	8.36		近似梯形，部分地块有青苗
地块 05	地块 5-2	住宅	11,135.10	16.70		近似梯形，地上有 1 栋民房
地块 06	地块 6-1	综合旅游	1,970.10	2.96		近似狭长长方形，地上无明显附着物
地块 06	地块 6-2	住宅	4,562.60	6.84		
地块 06	地块 6-3	综合旅游	2,212.90	3.32		
地块 07	地块 7-1	综合旅游	25,572.30	38.36	安置 10 户村民用地 6 亩	近似锤形，地上有 6 栋民房，2 栋 2 层民房，部分地块有青苗
地块 07	地块 7-2	住宅	38,908.00	58.36		
地块 07	地块 7-3	综合旅游	7,682.40	11.52		
地块 08	地块 8	住宅	5,615.10	8.42		半山腰上有 1 栋民房，部分地块有青苗
地块 09	地块 9-1	住宅	10,285.00	15.43	安置村长家 4 户用地 2 亩	近似狭长长方形，地上有 1 栋 2 层民房
地块 09	地块 9-2	综合旅游	9,509.40	14.26		
地块 10	地块 10-1	综合旅游	2,928.00	4.39		近似狭长长方形，地上有 1 栋民房，部分地块有青苗
地块 10	地块 10-2	住宅	7,300.10	10.95		
地块 10	地块 10-3	综合旅游	3,335.20	5.00		
地块 11	地块 11-1	综合旅游	19,474.30	29.21	安置村民 25 户用地 15 亩	近似狭长长方形，地形较长。目前已盖有 9 栋安置房，居民活动广场
地块 11	地块 11-2	综合旅游	13,337.40	20.01		
地块 11	地块 11-3	住宅	66,759.40	100.14		
地块 12	地块 12-1	住宅	11,041.00	16.56		近似长方形，地上有 4 栋民房
地块 12	地块 12-2	综合旅游	5,687.70	8.53		
地块 14	地块 14-1	综合旅游	5,168.50	7.75		近似长方形，地上有 1 栋民房，部分地块有青苗
地块 14	地块 14-2	住宅	7,488.10	11.23		

地块名称	子地块名称	土地性质	面积 (m <sup>2</sup> )	面积 (亩)	备注	概况
地块 14	地块 14-3	综合旅游	3,361.80	5.04		近似长方形，地上无明显附着物
地块 15	地块 15-1	综合旅游	1,990.40	2.99		
地块 15	地块 15-2	住宅	5,679.30	8.52		
地块 15	地块 15-3	综合旅游	2,569.10	3.85		
地块 16	地块 16	综合旅游	12,456.40	18.68		近似长方形，目前有碎石场
地块 17	地块 17	综合旅游	18,867.60	28.30		近似镰刀形状，目前有砖厂
地块 18	地块 18	综合旅游	14,677.30	22.02		近似梯形，地上有 1 栋民房，部分地块有青苗
地块 19	地块 19-1	住宅	18,610.80	27.92		近似长方形，地上 1 栋 2 层民房，部分地块有青苗，学校部分待定
地块 19	地块 19-2	综合旅游	55,729.40	83.59		
地块 21	地块 21-1	住宅	32,673.00	49.01	安置程家 3 户用地 2 亩	近似镰刀形状，部分地块上有青苗
地块 21	地块 21-2	综合旅游	5,661.00	8.49		
	大白沟	综合旅游	7,763.00	11.64		近似长方形，地上无明显附着物
	老镇政府	住宅	7,466.44	11.20		近似正方形，地上无明显附着物
<b>合计</b>			<b>550,842.24</b>	<b>826.26</b>		备注：各地块居民安置房已建设完毕，但部分村民仍未搬迁，还需协调搬迁
<b>可用面积</b>			<b>534,177.28</b>	<b>801.26</b>	扣除总计占地 25 亩的村民安置房后的可用面积	

注：上述土地均已取得土地使用权证。

## (2) 生态小镇项目

皇冠实业公司的开发资质为四级，证书编号为：陕建房（2013）828 号。产权方提供的有关权属资料如下：

### ① 建设用地规划许可证

编号：200740

用地单位：西安海荣房地产集团有限公司宁陕分公司；

用地位置：宁陕县皇冠镇；

用地面积：671,792.99 m<sup>2</sup>。

### ② 建设工程施工许可证

编号：2014-21 号；

建设单位：陕西秦岭皇冠实业有限公司；

工程名称：皇冠生态小镇 1#楼；

建设地址：皇冠镇；

建设规模：16400 m<sup>2</sup>；

合同价格：3002 万元；

设计单位：北京森磊源建筑规划设计有限公司；

施工单位：中国华西企业有限公司西安分公司；

监理单位：陕西建科建设监理有限责任公司；

合同开工日期：2013 年 5 月 9 日；

合同竣工日期：2014 年 5 月 4 日。

### ③ 建设工程施工许可证

编号：2014-22 号；

建设单位：陕西秦岭皇冠实业有限公司；

工程名称：皇冠生态小镇一期工程（2-6#楼）；

建设地址：皇冠镇；

建设规模：17194 m<sup>2</sup>；

合同价格：2767 万元；

设计单位：北京森磊源建筑规划设计有限公司；

施工单位：陕西新时空建筑工程装饰有限公司；

监理单位：陕西建科建设监理有限责任公司；

合同开工日期：2012 年 3 月 16 日；

合同竣工日期：2013 年 3 月 17 日。

### ④ 建设工程施工许可证

编号：2014-23 号；

建设单位：陕西秦岭皇冠实业有限公司；

工程名称：皇冠生态小镇二期工程（7-11#楼）；

建设地址：皇冠镇；

建设规模：16896 m<sup>2</sup>；

合同价格：2719 万元；

设计单位：北京森磊源建筑规划设计有限公司；

施工单位：陕西新时空建筑工程装饰有限公司；

监理单位：陕西建科建设监理有限责任公司；

合同开工日期：2012年3月16日；

合同竣工日期：2013年3月17日。

⑤ 安康市商品房预（销）售许可证

编号：安房预（销）售字（2013）第（003）号；

售房单位：陕西秦岭皇冠实业有限公司；

项目名称：宁陕县皇冠生态小镇；

房屋坐落：宁陕县皇冠镇；

有效期限：2013年7月15日至2015年7月14日。

(3) 皇冠酒店项目

本次纳入出资范围的皇冠酒店项目包括紫薇别苑酒店一栋，共五层，建筑面积 11,689.00 m<sup>2</sup>；活动中心一栋，共三层，建筑面积 6,492.00 m<sup>2</sup>；酒店公寓共六栋，建筑面积合计 12,574.88 m<sup>2</sup>。以上项目均已取得了房屋产权证及土地使用权证，相关明细如下表所示：

房产证明明细表

序号	项目	规格型号	登记时间	结构	规划用途	面积(m <sup>2</sup> )
1	紫薇别苑	宁陕县房权证宁房发字第 05561 号	2015/7/1	框架	商业	11,689.00
2	活动中心	宁陕县房权证宁房发字第 05562 号	2015/7/1	框架	商业	6,492.00
3	酒店公寓 1#-4#，7、8#楼	宁陕县房权证宁房发字第 05565 号 -05646 号	2015/7/20	砖混	住宅	12,574.88
合计						<b>30,755.88</b>

土地证明明细

序号	项目	土地证	土地占用情况	土地面积(m <sup>2</sup> )
1	紫薇别苑	宁国用(2011)第 00126 号	20#分地块	13,212.50
2	活动中心	宁国用(2011)第 00126 号	20#分地块	
3	酒店公寓 1#-4#，7#，8#楼	宁国用(2011)第 00126 号	22-1#，22-2#， 22-3#分地块	24,701.90
合计				<b>37,914.40</b>

11、皇冠实业公司执行 2006 年《企业会计准则》及其修订。12、税费情况

税费、税种	税率、费率	计税基数
营业税	5%	营业收入

城建税	7%	流转税额
教育费附加	3%	流转税额
地方教育费附加	2%	流转税额
所得税	25%	应纳税所得额

### （三）委托方、产权持有单位与被评估单位的关系

委托方云南城投，产权持有单位均为皇冠实业公司，云南城投与皇冠实业公司共同出资设立新公司，本次评估目的即为确定皇冠实业公司以实物资产出资部分的市场价值。

### （四）委托方以外的其他评估报告使用者

委托方以外的其他评估报告使用者有：产权持有单位、资产评估管理部门，法律法规规定的资产评估报告使用者。

## 三、评估目的

本次评估的目的是：以 2015 年 11 月 30 日为评估基准日，核实皇冠实业公司生态小镇项目、皇冠酒店项目以及朝阳沟土地使用权的市场价值，为云南城投与皇冠实业公司合作，皇冠实业公司拟以实物资产出资提供价值参考依据。

## 四、评估对象及评估范围

本次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。

### （一）评估对象和评估范围

#### 1、评估对象

评估对象是皇冠实业公司拟以实物资产出资的生态小镇项目、皇冠酒店项目以及朝阳沟土地使用权。

#### 2、评估范围

评估范围为皇冠实业公司拟以实物资产出资的生态小镇项目、皇冠酒店项目以及朝阳沟土地，截止评估基准日 2015 年 11 月 30 日，纳入本次出资范围的实物资产明细如下所示：

纳入本次出资范围的朝阳沟土地基本信息如下：



地块名称	子地块名称	土地性质	面积 (m <sup>2</sup> )	面积 (亩)
地块 01	地块 1-1	综合旅游	18,771.80	28.16
地块 01	地块 1-2	住宅	14,959.20	22.44
地块 02	地块 2-1	综合旅游	2,891.50	4.34
地块 02	地块 2-2	住宅	7,929.80	11.89
地块 02	地块 2-3	综合旅游	2,636.90	3.96
地块 03	地块 3-1	综合旅游	21,343.30	32.02
地块 03	地块 3-2	住宅	29,260.40	43.89
地块 05	地块 5-1	综合旅游	5,571.20	8.36
地块 05	地块 5-2	住宅	11,135.10	16.70
地块 06	地块 6-1	综合旅游	1,970.10	2.96
地块 06	地块 6-2	住宅	4,562.60	6.84
地块 06	地块 6-3	综合旅游	2,212.90	3.32
地块 07	地块 7-1	综合旅游	25,572.30	38.36
地块 07	地块 7-2	住宅	38,908.00	58.36
地块 07	地块 7-3	综合旅游	7,682.40	11.52
地块 08	地块 8	住宅	5,615.10	8.42
地块 09	地块 9-1	住宅	10,285.00	15.43
地块 09	地块 9-2	综合旅游	9,509.40	14.26
地块 10	地块 10-1	综合旅游	2,928.00	4.39
地块 10	地块 10-2	住宅	7,300.10	10.95
地块 10	地块 10-3	综合旅游	3,335.20	5.00
地块 11	地块 11-1	综合旅游	19,474.30	29.21
地块 11	地块 11-2	综合旅游	13,337.40	20.01
地块 11	地块 11-3	住宅	66,759.40	100.14
地块 12	地块 12-1	住宅	11,041.00	16.56
地块 12	地块 12-2	综合旅游	5,687.70	8.53
地块 14	地块 14-1	综合旅游	5,168.50	7.75
地块 14	地块 14-2	住宅	7,488.10	11.23
地块 14	地块 14-3	综合旅游	3,361.80	5.04
地块 15	地块 15-1	综合旅游	1,990.40	2.99
地块 15	地块 15-2	住宅	5,679.30	8.52
地块 15	地块 15-3	综合旅游	2,569.10	3.85
地块 16	地块 16	综合旅游	12,456.40	18.68
地块 17	地块 17	综合旅游	18,867.60	28.30
地块 18	地块 18	综合旅游	14,677.30	22.02
地块 19	地块 19-1	住宅	18,610.80	27.92
地块 19	地块 19-2	综合旅游	55,729.40	83.59
地块 21	地块 21-1	住宅	32,673.00	49.01
地块 21	地块 21-2	综合旅游	5,661.00	8.49
	大白沟	综合旅游	7,763.00	11.64
	老镇政府	住宅	7,466.44	11.20
<b>合计</b>			<b>550,842.24</b>	<b>826.26</b>
<b>可用面积</b>			<b>534,177.28</b>	<b>801.26</b>

纳入本次出资范围的生态小镇及皇冠酒店项目基本信息如下：

项目名称	开工时间	竣工时间	进度	地块号	用地面积 (m <sup>2</sup> )	用地面积 (亩)	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
生态小镇	2011年5月	2015年5月	已竣工, 销售	24	33,516.60	50.28	41,674.92
紫薇别苑	2007年5月	2009年5月	已竣工, 正常营业	20	13,212.50	19.82	11,689.00



项目名称	开工时间	竣工时间	进度	地块号	用地面积 (m <sup>2</sup> )	用地面积 (亩)	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
活动中心	2007年5月	2009年5月	已竣工, 正常营业				6,492.00
酒店公寓	2008年3月	2010年7月	正在装修, 尚未营业	22	24,701.90	37.05	
其中: 1#、2#、3#、4#楼							5,952.00
7#、8#楼							6,622.88

## (二) 主要资产情况

朝阳沟土地共 801.26 亩, 为综合旅游及住宅开发用地。

皇冠酒店项目包括: 紫薇别苑酒店一栋, 共五层, 建筑面积 11,689.00 m<sup>2</sup>; 活动中心一栋, 共三层, 建筑面积 6,492.00 m<sup>2</sup>; 酒店公寓六栋, 建筑面积合计 12,574.35 m<sup>2</sup>。项目房产证及土地证明细如下所示:

房产证明细表

序号	项目	规格型号	登记时间	结构	规划用途	面积 (m <sup>2</sup> )
1	紫薇别苑	宁陕县房权证宁房发字第 05561 号	2015/7/1	框架	商业	11,689.00
2	活动中心	宁陕县房权证宁房发字第 05562 号	2015/7/1	框架	商业	6,492.00
3	酒店公寓 1#-4#, 7、8#楼	宁陕县房权证宁房发字第 05565 号 -05646 号	2015/7/20	砖混	住宅	12,574.88
合计						<b>30,755.88</b>

土地证明细

序号	项目	土地证	土地占用情况	土地面积 (m <sup>2</sup> )
1	紫薇别苑	宁国用 (2011) 第 00126 号	20#分地块	13,212.50
2	活动中心	宁国用 (2011) 第 00126 号	20#分地块	
3	酒店公寓 1#-4#, 7#, 8#楼	宁国用 (2011) 第 00126 号	22-1#,22-2#, 22-3#分地块	24,701.90
合计				<b>37,914.40</b>

生态小镇项目未销售面积合计 32,520.10 m<sup>2</sup>。其中公寓未销售套数 149 套, 未销售面积 9,806.09 m<sup>2</sup>; 高层住宅未销售套数 208 套, 未销售面积 14,552.52 m<sup>2</sup>; 花园洋房未销售套数 68 套, 未销售面积 7,905.35 m<sup>2</sup>; 别墅未销售套数 1 套, 未销售面积 256.14 m<sup>2</sup>。

## 五、价值类型及其定义

本次资产评估确定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。

在符合会计准则计量属性规定的条件时，会计准则下的公允价值一般等同于资产评估准则下的市场价值。

## 六、评估基准日

本次资产评估基准日为 2015 年 11 月 30 日。

评估基准日是云南城投根据本次经济行为及评估目的确定的；且与云南城投与北京亚超评估公司签订的《资产评估业务约定书》所约定的时间一致。

本次评估中采用的价格标准均为评估基准日正在执行或有效的价格标准。

## 七、评估依据

我们在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的资料主要有：

### （一）经济行为依据

该经济行为是依据 2015 年 11 月 27 日《云南城投置业股份有限公司总经理办公会会议纪要》（总第 98 期）实施的。

### （二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 2、国务院 1991 年 91 号令《国有资产评估管理办法》；
- 3、中华人民共和国国务院令第 378 号《企业国有资产监督管理暂行条例》；
- 4、国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 5、国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号《企业国有产权转让管理暂行办法》；
- 6、国务院国有资产监督管理委员会、财政部国资发产权[2006]306 号《关于企业国有产权转让有关事项的通知》；
- 7、国务院国有资产监督管理委员会国资发产权[2004]268 号《关于企业国有

产权转让有关问题的通知》;

8、国务院国有资产监督管理委员会文件国资委产权[2006]274号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》;

9、《中华人民共和国公司法》;

10、中国证券监督管理委员会令第40号《上市公司信息披露管理办法》;

11、国资发产权〔2013〕64号《关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知。

### (三) 准则依据

1、中华人民共和国财政部财企【2004】20号《资产评估准则—基本准则》、《资产评估职业道德准则—基本准则》;

2、中国注册会计师协会关于印发协会【2003】18号《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知;

3、中国资产评估协会中评协【2007】189号《资产评估准则—评估报告》、《资产评估准则—评估程序》、《资产评估准则—业务约定书》、《资产评估准则—工作底稿》、《资产评估准则—不动产》和《资产评估价值类型指导意见》;

4、中国资产评估协会关于印发中评协[2008]218号《企业国有资产评估报告指南》的通知; 5、中国资产评估协会中评协[2011]230号《中国资产评估协会关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》;

6、中国资产评估协会关于印发中评协〔2012〕248号《资产评估准则——独立性》的通知;

7、《企业会计准则第39号——公允价值计量》、《企业会计准则第3号--投资性房地产》;

8、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);

9、《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);

### (四) 产权依据

1、被评估企业营业执照;

2、土地使用证及房屋产权证复印件。

### (五) 取价依据

1、国家统计局公布的房地产行业统计资料及其他有关资料;

- 2、同花顺 ifinD 资讯提供的房地产行业统计资料及其他有关资料；
- 3、评估人员现场勘察记录底稿；
- 4、评估人员收集的其他有关价格资料。

#### （六）其他依据

- 1、业务约定书；
- 2、被评估企业提供的《资产清查申报明细表》；
- 3、与被评估企业资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料；
- 4、评估人员实地勘察、调查、收集的其他资料。

## 八、评估方法

### （一）评估基本方法

#### 1、市场法

市场比较法（market comparison approach,sales comparison approach）：将估价对象与在估价时点近期有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，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

#### 2、收益法

收益法（income approach,income capitalization approach）：预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

#### 3、成本法

成本法（cost approach）：求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

### （二）评估方法的选用

#### 1、朝阳沟土地

现行国内通用的土地使用权评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法(假设开发法)、成本逼近法、基准地价系数修正法等，估价方法的选择应按照地价评估的技术规程，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象有具体用途特点、估价目的以及掌握的资料情况等，选择适当的估价方法。

市场比较法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土

地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，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，修正得出待估土地的评估时日日价的方法。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的各种评估方法的总称。它服从资产评估中将利求本的思路，即采用本金化和折现的途径及其方法来判断和估算资产价值。

剩余法又称假设开发法，是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算待估土地价格的方法。

成本逼近法是以土地取得费、土地开发所耗费用各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地使用权出让金或土地增值收益来确定土地价格的估算方法。它把对土地的所有投资包括土地取得费用和基础设施开发费用作为“基本成本”，运用经济学等量资金获取等量收益的投资原理，加上“基本成本”这一投资所应产生的相应利润和利息，组成土地价格的基础部分，并同时根据国家对土地所有权在经济上得到实现的需要，加上土地所有者应得收益，从而求得土地价格。最后根据待估宗地在区域的位置和宗地条件，进行个别因素修正，确定最终土地评估价格。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

估价方法的选择是根据估价对象所在区域的土地市场状况，估价基础资料的可用性和估价对象的性质、特点、估价目的等，选取不少于两种适宜的估价方法。本项估价中，我们在选择估价方法时，主要有以下方面考虑：

①估价对象作为已开发土地，区域内与估价对象相同或类似用途出租案例少，出租案例难以收集，且其土地的客观收益难以预测，所以不适宜采用收益还原法进行评估。

②宁陕县皇冠镇朝阳沟目前政府已经不在批地，无法在市场上找到相近的交易案例，本次评估不采用市场法进行评估。

③估价对象所处区域的土地取得成本资料可以搜集，可以测算区域的土地平均取得成本，故可以采用成本逼近法评估宗地地价，本次评估采用此方法。

综上所述，本次估价采用成本逼近法进行评估。

## 2、生态小镇

考虑到生态小镇为在售楼盘，历史交易数据较为齐备，结合本次评估目的为确定实物资产出资部分于评估基准日的市场价值，故采用市场法最能体现资产的价值，本次拟采用市场法进行评估。

## 3、皇冠酒店

### ①市场比较法：

将估价对象与在估价时点近期有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做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。估价对象现作为酒店、酒店式公寓使用，周边区域市场近期类似物业交易较少，不可选用市场比较法进行估价。

### ②收益法：

考虑到项目所在地的情况，酒店定义为旅游酒店，目前酒店所处朝阳沟正处于开发阶段，未来开发状况具有较大的不确定性，该不确定性对酒店未来的盈利状况关联性较大，故酒店未来收益与风险均具有较大的不确定性，且无法货币计量，故不具备使用收益法的条件。

综上所述，皇冠酒店选用成本法的评估结论。

### ③成本法：

求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。估价对象为开发完成的整体房地产，可采用成本法进行估价。成本法的本质是以房地产的重新开发建设成本为导向来求取房地产，也称积算法，因此作为酒店项目评估运用成本法也是谨慎角度的一种体现。

## （三）评估的具体方法

根据委估资产特点以及评估人员的分析判断，对委估资产采用市场法和收益法及成本法进行评估。

### ➤ 成本法逼近法：

成本逼近法就是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金及土地增值收益来推算土地价格的估算方法。

基本公式：

$$V = E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3 = VE + R_3$$

式中：V——土地价格

E<sub>a</sub>——土地取得费

E<sub>d</sub>——土地开发费

T——税费

R<sub>1</sub>——利息

R<sub>2</sub>——利润

R<sub>3</sub>——土地增值

VE——土地成本价格

#### ➤ 市场法

市场法的基本原理为：通过比较被评估资产与最近售出类似资产的异同，并将类似资产的市场价格进行调整，从而确定被评估资产价值的一种资产评估方法。房地产评估的市场法数据主要来源于公开房地产交易市场。

市场法的基本公式为：

$$P = (P' \times A \times B \times C \times C) + D$$

式中：P ——被估房地产价格；

P' ——可比交易实例价格；

A ——交易情况修正系数；

B ——交易日期修正系数；

C ——个别因素修正系数；

D ——楼层修正。

#### ➤ 成本法

##### (1) 重置成本的确定

重置成本=建安工程造价+前期费用及工程建设其他费用+土地成本+资金成本

①评估人员现场核对实物，以产权持有者提供原工程预决算中的工程量，



并以现行的陕西省建筑工程预算定额为基础，根据陕西省现行材料价格文件，按照《陕西省建设工程概算定额》和《陕西省建设工程概算费用定额》陕发改投资[2011]1317号文件及国家规定的各项建设用费标准进行计算，确定重置价值。

②前期费用，对照相关文件规定进行核实、测算。本次评估考虑的前期费为编制项目建议书、编制可研报告、评估项目建议书、评估可研报告等。

③其他费用，考虑工程勘查设计费、工程监理费、城市基础设施配套费及建设单位管理费等。

④土地成本：按照成本逼近法计算的 land 平均单价×占用土地面积和相关契税确定土地成本。

④对资金成本：按照完成整个建设项目的合理工期内，资金投入为均匀投入的情况，考虑计算该工程的资金成本。（计算利息率详见下表）

$$\text{资金成本} = (\text{前期费用} + \text{其他费用} + \text{建安总造价}) \times \text{利息率} \times \text{正常建设期} \times 1/2$$

名称	计算基础	取价依据	收费标准
利息率	一年以内（含一年）	人民银行 2015/10/24 调息	4.35%
利息率	一年至五年（含五年）	人民银行 2015/10/24 调息	4.75%
利息率	五年以上	人民银行 2015/10/24 调息	4.90%

## (2) 成新率的确定

对于主要的、结构较复杂建筑的成新率主要依据建设部《房屋完损等级评定标准》、建筑行业现行的各专业设计规范及工程技术人员的现场勘验与房屋成新率评定中的历史经验，评定建筑物在结构、功能、设施等方面的完善度与安全度，再考虑其经济寿命，综合得出成新率。对于一般的、结构相近的、数量较多建筑的成新率确定采用使用年限法，分别按委估建筑的已使用年限和尚可使用年限计算出成新率。本次评估主体结构采用建筑物经济使用年限和土地使用权年限孰短的原则综合确定 40 年的经济使用年限，装饰装修及园林绿化部分采用 10 年的经济使用年限。

## (3) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times (\text{主体部分所占比例} \times \text{主体部分成新率} + \text{装修及园林绿化部分所占比例} \times \text{装饰装修及园林绿化部分成新率})$$



## 九、评估程序实施过程和情况

根据企业国有资产评估的有关规定及相关法律法规和会计核算的一般原则，按照资产评估业务约定书约定的事项，北京亚超评估公司对被评估企业的资产进行了必要的核查并实施了对资产的实地察看与核对；对委托方及被评估企业提供的法律权属资料进行了必要的查验并收集了相关的产权证明文件复印件；对会计记录及相关资料进行了验证审核；进行了必要的市场调查和资产价格查询；实施了其他有必要的资产评估程序。资产评估的工作过程如下：

### （一）接受委托及准备阶段

1、北京亚超评估公司接受云南城投委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京亚超评估公司根据项目特点确定了参加本项目的评估人员及项目负责人；与委托方相关人员就本次资产评估的评估目的、评估对象、评估范围、评估基准日、委托评估资产的主要特点等关键问题进行了认真讨论，拟定了评估计划。

2、根据委托评估资产特点，有针对性地布置评估申报明细表及相关资料准备工作。我们于 2015 年 12 月 4 日至 12 月 11 日对被评估企业参与资产评估的配合人员进行了培训，指导各有关人员填写资产评估申报明细表。

### 3、评估方案的设计

依据资产评估对象的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组，由两名注册资产评估师带领评估小组，对纳入本次评估范围的各项资产进行评估工作。

### 4、评估资料的准备

收集和整理被评估企业的基本资料；收集并核实待评估资产的产权文件；开展市场调查，收集和整理待评估资产的市场交易价格信息。

### （二）现场清查阶段

#### 1、评估对象真实性和合法性的查证

实物资产，评估人员核对了资产的真实性和产权的合法性，并对实物资产现状、销售情况、影响因素时进行了现场核实，由被评估企业对清查核实情况进行确认。

出资范围内资产均位于陕西省安康市皇冠镇朝阳沟景区内，其中皇冠酒店项

目部分正在重新装修，朝阳沟土地处于未开发状态，生态小镇处于在售状态。出资范围内资产均位于皇冠镇内，但分布相对比较分散。

## 2、价值构成的调查

根据各类资产的特点，通过分析复核历史数据的方式验证其账面值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面价值的准确性以及债权和债务账面值的完整和准确性，并查阅了有关会计凭证和会计账簿等。

评估对象合理重置成本组成要素的调查。对评估对象现行的价值标准进行全面调查和分析，以合理确定委托评估资产的公允价值。

### （三）评定估算及综合处理阶段

1、评估方法的选择。依据评估经济行为、现场勘察资料以及必要的市场调查等选择恰当的评估方法。

2、结果的确定。依据评估人员在评估现场勘察的结论以及我们进行的必要的市场调查，测算委托评估资产的市场价值。

3、评估结果的分析 and 评估报告的撰写。

按照我公司规范化要求，由项目负责人和评估师编制相关资产的评估说明。评估结果及相关资产评估说明按公司规定程序进行三级复核，即首先由项目现场负责人审核后提交项目负责人审核，项目负责人审核后再提交项目复核人审核，全部审核意见反馈回项目组，项目组在此基础上作进一步的修订，最后由项目组完成并提交报告。

## 十、评估假设

本评估报告书主要是基于以下重要假设及限制条件进行的，当以下重要假设及限制条件发生较大变化时，评估结果应进行相应的调整：

1、宏观经济环境稳定的假设：假设国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化；皇冠实业公司所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率、利率等政策无重大变化；行业政策按照发展规划实施，整个国民经济持续稳定、健康发展的态势不变；

2、持续经营的假设：皇冠实业公司目前的经营方式、目前的销售市场的网点分布，未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式持续经营；

3、公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。

公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制条件下进行的；

4、交易假设：是资产评估最基本的前提假设，假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。一方面为资产评估得以进行创造了条件，另一方面限定了资产评估的外部环境，即资产是被置于市场交易之中的；

5、管理水平社会平均化的假设：皇冠实业公司的经营和管理达到社会平均水平，其经济效益的降低或提高不是源于管理水平的变化，而是源于外部异常经济因素的影响。因此,本次评估不考虑经营者的主观因素对该公司经济效益和企业价值的影响；

6、均衡经营假设：皇冠实业公司的营业收入成本费用均衡发生，其销售费用与房产的销售价格变化基本同步；

7、不可抗拒的自然灾害或其他无法预测的突发事件，不作为预测该公司未来情况的相关因素；

8、本次评估不考虑通货膨胀因素的影响；资金的无风险报酬率保持为目前的水平。

## 十一、评估结论

### (一) 纳入出资范围的项目评估结果汇总表

单位：万元

序号	项目名称	评估方法	面积	评估值	单价(元/m <sup>2</sup> )
一	朝阳沟土地	成本法	534,177.28	9,412.81	176.21
二	生态小镇	市场法	32,520.10	7,916.65	2,434.39
三	皇冠酒店				
1	紫薇别苑	成本法	11,689.00	4,654.58	3,982.02
2	活动中心		6,492.00	2,479.50	3,819.32
3	安置房		5,952.00	1,668.09	2,802.57
4	安置房		6,622.88	2,018.95	3,048.45
	成本法合计		30,755.88	10,821.12	3,518.39
	<b>总计</b>			<b>28,150.59</b>	

本次评估对未开发土地采用成本逼近法的评估结论，生态小镇采用市场法的评估结论，皇冠酒店采用成本法的评估结论，评估价值为 **28,150.59 万元**（大写：**贰亿捌仟壹佰伍拾万零伍仟玖佰元正**）。

## （二）评估结果分析

由于产权持有单位未能提供出资范围资产的账面价值，故未进行账面价值与评估结论的差异分析。

## （三）皇冠实业拟以实物资产出资资产评估结论

根据评估目的，以成本法及市场法的评估结论作为皇冠实业公司拟以实物资产出资的评估价值，评估价值为 **28,150.59 万元**（大写：**贰亿捌仟壹佰伍拾万零伍仟玖佰元正**）。

## 十二、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）本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公允市场价值，但未考虑以下因素：

- 1、将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；
- 2、特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；
- 3、国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

当前述评估目的、评估条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他情况发生变化时，本评估报告结果一般会失效。

（二）本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下由本评估机构做出的，本评估机构及参加本次评估的工作人员和技术人员与委托方及被评估单位或其他当事人无任何利害关系，评估工作是在有关法律监督下完成的，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分的努力。

（三）本评估报告是在委托方及被评估单位所提供的资料基础上得出的，资料的真实性、合法性、完整性由委托方及被评估单位负责。本评估机构及注册资产评估师不对评估对象的法律权属提供保证。对因委托方提供的资料失实而导致

评估结论的误差，本评估机构不负连带责任。

（四）本报告中，我们的责任是对评估对象于评估基准日之市场公允价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属不发表意见，也不作确认或保证。我们对委托方和被评估企业提供的有关评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，并有责任对查验的情况予以披露。但本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托方和被评估企业负责。

（五）本报告仅供委托方为本报告所述之评估目的使用。评估报告书的使用权归委托方所有，除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上，也不得用于本报告所述评估目的之外的其他目的；

（六）对于其他可能影响资产评估结果的瑕疵事项，在委托方进行资产评估委托时未作特殊说明，而资产评估人员根据其执业经验一般不能知道的情况下，评估机构不承担责任。

（七）本次评估能影响资产评估结论的特别事项：

1、纳入出资范围的土地已获得土地使用权证，证书编号“宁国用（2010）第00045号”、“宁国用（2011）第00126号”及“宁国用（2008）第00124号”。截止评估基准日，我们无法确认纳入合作范围的土地出让金实际缴纳情况，企业已出具证明于出资前履行完毕土地使用权取得的相关义务，保证土地使用权权属的完整性。

2、皇冠实业公司就本次出资涉及的实物资产权益承诺如下：

（1）本公司完整拥有实物出资的开发权益，实物出资开发建设完成的房地产产品可正常进入市场自由流通。实物出资不存在土地闲置和延期开发的情形，亦不存在抵押或被采取任何司法强制措施。在实物出资土地的地下、地表及上空，现在不存在规划的河涌、国防光缆、高压线走廊、污染源等负面因素。

（2）本次实物出资的资产在出资前已发生或已存在的包括不限于法律、税务、环保、土地使用权、合同等方面的风险、违约等，如果后续因为上述风险、违约等项目公司发生对外赔付、补缴税款、缴纳滞纳金或者被处以罚款、罚金，本公司同意承担由此所产生的全部责任。

（3）实物出资所涉拆迁安置补偿、与原村（居）民之间的争议及地块交付等事宜由本公司全权负责并承担责任。

3、本次评估房地产的价值为房地合一价值。

**提请报告使用者关注以上特别事项。**

### **十三、评估报告使用限制说明**

（一）本评估报告仅供评估报告使用者用于评估报告书载明的评估目的。

（二）评估报告的全部或者部分内容被摘抄、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。

（三）本评估报告是一个完整的有机体，单独使用评估报告的一部份或支解使用评估报告是错误的、无效的。

（四）本报告含有若干附件，附件与正文具有同等法律效力。本报告的作用依照法律法规的有关规定发生法律效力；

（五）本报告仅在上述评估目的及评估基准日成立。根据国家有关部门的规定，评估结果使用的有效期为一年，即从 2015 年 11 月 30 日至 2016 年 11 月 29 日，超过一年，需重新进行资产评估。

（六）评估基准日后，报告使用有效期以内，资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整，若资产价值类型或价格标准发生变化，并对评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

（七）本评估报告由北京亚超评估公司负责解释。

### **十四、评估报告日**

本评估报告日期为 2015 年 12 月 21 日。



(此页无正文)

法定代表人:

罗林华

中国注册资产评估师:



中国注册资产评估师:



北京亚超资产评估有限公司  
盖章页  
编号  
2  
0  
1  
5  
0  
2  
A  
0  
3  
5  
3  
号

北京亚超资产评估有限公司

中国·北京

二〇一五年十二月二十一日