

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
重庆城海实业发展有限公司31.05%股权所涉及的
重庆城海实业发展有限公司股东部分权益价值项目
资产评估报告

国融兴华评报字[2021]第010298号

(共一册，第一册)

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08月02日



目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	7
二、 评估目的.....	9
三、 评估对象和评估范围.....	9
四、 价值类型.....	12
五、 评估基准日.....	12
六、 评估依据.....	13
七、 评估方法.....	16
八、 评估程序实施过程和情况.....	20
九、 评估假设.....	22
十、 评估结论.....	23
十一、 特别事项说明.....	24
十二、 资产评估报告使用限制说明	27
十三、 资产评估报告日	28
十四、 评估机构和资产评估师签章	29
资产评估报告附件	30

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。

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。

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及使用评估结论，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评估对象可实现价格的保证。

四、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。

五、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。

六、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。

七、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转让所持
重庆城海实业发展有限公司31.05%股权所涉及的
重庆城海实业发展有限公司股东部分权益价值项目
资产评估报告摘要
国融兴华评报字[2021]第010298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、公正的原则，实施必要的评估程序，对重庆城海实业发展有限公司的股东部分权益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重庆城海实业发展有限公司31.05%股权之事宜，需对所涉及的重庆城海实业发展有限公司股东部分权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：重庆城海实业发展有限公司31.05%的股权价值。

评估范围：重庆城海实业发展有限公司经审计后的全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产、流动负债。

评估基准日：2020年12月31日。

价值类型：市场价值。

评估方法：本项目采用资产基础法进行评估。

评估结论：

重庆城海实业发展有限公司评估基准日总资产账面价值为 67,078.52 万元，评估价值为 73,114.14 万元，评估增值额为 6,035.62 万元，评估增值率为 9.00%；

总负债账面价值为 49,433.21 万元，评估价值为 49,433.21 万元，无增减值变化；

股东全部权益账面价值为 17,645.31 万元，股东全部权益评估价值为 23,680.93 万元，评估增值额为 6,035.62 万元，评估增值率为 34.21%。

资产基础法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

被评估单位：重庆城海实业发展有限公司

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	48,851.45	50,383.62	1,532.17	3.14
2	非流动资产	18,227.07	22,730.52	4,503.45	24.71
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	15,781.50	20,230.36	4,448.86	28.19
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	53.29	48.29	-5.00	-9.38
9	在建工程	-	-	-	-
10	油气资产	-	-	-	-
11	无形资产	8.22	37.81	29.59	359.98
12	开发支出	-	-	-	-
13	商誉	-	-	-	-
14	长期待摊费用	18.78	18.78	-	-
15	递延所得税资产	2,365.28	2,395.28	30.00	1.27
16	其他非流动资产	-	-	-	-
17	资产总计	67,078.52	73,114.14	6,035.62	9.00
18	流动负债	49,433.21	49,433.21	-	-
19	非流动负债	-	-	-	-
20	负债合计	49,433.21	49,433.21	-	-
21	净资产（所有者权益）	17,645.31	23,680.93	6,035.62	34.21

综上，云南城投置业股份有限公司拟转让所持重庆城海实业发展有限公司 31.05% 股权的评估价值为 7,352.93 万元。

本次评估在确定云南城投置业股份有限公司拟转让所持重庆城海实业发展有限公司 31.05% 股权价值时，未考虑股权流动性、控制权溢价或少数股权折价等特殊交易对股权价值的影响。

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。

对评估结论产生影响的重大特别事项：

（1）存在的法律、经济等未决事项

截止评估报告出具日，被评估单位存在以下未决诉讼：

序号	原告	被告	案号	案由	诉讼请求	进展
1	曾健梅	重庆城海实业发展有限公司	(2020)渝0116民初5587号	商品房销售合同纠纷	支付房屋价值损失，关闭通道	已经完成第一次开庭
2	杨圣、江桂荣	重庆城海实业发展有限公司	(2020)渝0116民初5584号	商品房销售合同纠纷	支付房屋价值损失，关闭通道	已经完成第一次开庭
3	何彬	重庆城海实业发展有限公司	(2020)渝0116民初5583号	商品房销售合同纠纷	支付房屋价值损失，关闭通道	已经完成第一次开庭
4	王小亚	重庆城海实业发展有限公司	(2020)渝0116民初5580号	商品房销售合同纠纷	支付房屋价值损失，关闭通道	已经完成第一次开庭
5	陈大敏	重庆城海实业	(2020)渝0116	商品房销售	支付房屋价值	已经完成第

序号	原告	被告	案号	案由	诉讼请求	进展
		发展有限公司	民初 5579 号	合同纠纷	损失, 关闭通道	一次开庭
6	滕琴琴、唐胡	重庆城海实业发展有限公司	(2020) 渝 0116 民初 6757 号	商品房销售合同纠纷	赔偿损失	已经完成第一次开庭
7	黄世均、黄庆梅、任洪果	重庆城海实业发展有限公司	(2021) 渝 0116 民初 874 号	业主共有权纠纷	停止侵权、排除妨害、赔礼道歉	2021 年 5 月 7 日第一次开庭
8	代培胜、傅茂芬	重庆城海实业发展有限公司	(2021) 渝 0116 民初 1167 号	房屋买卖合同纠纷	解除买卖合同, 退还购房款及利息并支付违约金 391324 元	已经完成第一次开庭
9	杨邱帆	重庆城海实业发展有限公司	(2021) 渝 0116 民初 5349 号	商品房销售合同纠纷	支付拆除违建部分费用, 赔偿损失	2021 年 5 月 7 日第一次开庭
10	重庆城海实业发展有限公司	曾广培 (被执行人)	(2020) 渝 0116 执 4706 号	房屋买卖合同纠纷执行	欠付购房款	无可供执行财产, 终止执行

本评估报告的评估结论未考虑未决诉讼等事项对评估结论的影响。

(2) 车辆已出售情况

截止评估基准日 2020 年 12 月 31 日, 重庆城海实业发展有限公司账面记录的车辆中, 有 1 辆车以前年度已出售, 财务未进行账务处理, 详见下表:

序号	车辆牌号	车辆名称	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值	
							原值	净值
1	渝 B0Q932	上海大众途观	辆	1	2012-7-11	2012-07-11	323,169.00	9,695.07

本次评估对上述车辆以零值确认评估值。

(3) 其他设备报废情况

截止评估基准日 2020 年 12 月 31 日, 重庆城海实业发展有限公司账面记录的其他设备中, 有 25 项报废, 详见下表:

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值	
								原值	净值
1	电脑	14R	戴尔	台	2	2012-07-11	2012-07-11	9,400.00	282.00
2	电脑	R520	戴尔	台	2	2012-07-11	2012-07-11	8,700.00	261.00
3	电脑	DELL3010	戴尔	台	1	2012-07-11	2012-07-11	4,700.00	141.00
4	电脑	DELL3010	戴尔	台	1	2012-07-11	2012-07-11	4,700.00	141.00
5	复印机	组装	佳能	台	1	2012-07-17	2012-07-17	6,200.00	186.00
6	打印机	MF913wz	佳能	台	1	2012-07-17	2012-07-17		

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值	
								原值	净值
								1,400.00	42.00
7	扫描仪	组装	紫光	台	1	2012-07-18	2012-07-18	2,600.00	78.00
8	笔记本电脑	14R	戴尔	台	1	2012-09-13	2012-09-13	5,750.00	172.50
9	笔记本电脑	14R	戴尔	台	1	2012-09-13	2012-09-13	4,800.00	144.00
10	笔记本电脑	组装	戴尔	台	1	2012-09-01	2012-09-01	6,800.00	204.00
11	电脑	DELL3010	戴尔	台	1	2012-11-27	2012-11-27	4,700.00	141.00
12	电脑	DELL3010	戴尔	台	1	2012-12-12	2012-12-12	4,700.00	141.00
13	电脑	DELL3010	戴尔	台	1	2012-12-26	2012-12-26	4,700.00	141.00
14	打印机	HP2020	惠普	台	1	2013-03-27	2013-03-27	790.00	23.70
15	打印机	HP1606	惠普	台	1	2013-03-27	2013-03-27	1,800.00	54.00
16	复印机	美能达 283	美能达	台	1	2013-04-19	2013-04-19	15,885.00	476.55
17	投影仪	ex-430	索尼	台	1	2013-04-22	2013-04-22	3,700.00	111.00
18	投影仪	vp1-ex233	索尼	台	1	2013-09-26	2013-09-26	4,450.00	133.50
19	打印机	MF913wz	佳能	台	1	2013-11-27	2013-11-27	1,350.00	40.50
20	海尔 SC-196 冰箱	海尔 SC-196 冰箱	海尔	台	1	2013-12-30	2013-12-30	2,000.00	60.00
21	美能达 283 复印机 (带恒温柜)	美能达 283 复印机 (带恒温柜)	美能达	台	1	2013-12-30	2013-12-30	15,980.00	479.40
22	打印机	630K	爱普森	台	4	2013-12-30	2013-12-30	6,400.00	192.00
23	复印机	c226	美能达	台	1	2014-01-23	2014-01-23	7,600.00	228.00
24	扫描仪	v600	爱普生	台	1	2014-08-19	2014-08-19	5,300.00	159.00
25	复印机	c226	美能达	台	1	2015-11-12	2015-11-12	7,600.00	228.00

本次评估对上述设备以零值确认评估值。

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转让所持
重庆城海实业发展有限公司31.05%股权所涉及的
重庆城海实业发展有限公司股东部分权益价值项目
资产评估报告正文

国融兴华评报字[2021]第010298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、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所持重庆城海实业发展有限公司31.05%股权所涉及的重庆城海实业发展有限公司股东部分权益价值在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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为云南城投置业股份有限公司，被评估单位为重庆城海实业发展有限公司。

(一) 委托人概况

1、工商注册情况

名称：云南城投置业股份有限公司

统一社会信用代码：915300002179235351

类型：其他股份有限公司(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：160,568.6909万元

成立日期：1997-04-21

营业期限：1999-09-10至无固定期限

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

1、注册登记情况

名称：重庆城海实业发展有限公司

统一社会信用代码：91500116599213415D

类型：有限责任公司

住所：重庆市江津区圣泉街道清栖路599号（滨江公司写字楼）

法定代表人：马洪涛

注册资本：20000万人民币

成立日期：2012-06-26

营业期限：2012-06-26至无固定期限

经营范围：许可项目：园林景观设计（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：房地产开发；景区景点的开发；会议及展览服务；销售：建材（不含危险化学品）、文体用品；种植、销售：绿化植物、观赏植物（不含林木种子生产经营）；养殖、销售：水产品（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2、历史沿革

重庆城海实业发展有限公司是由云南城投置业股份有限公司（股票代码600239）联合重庆本地实力发展商等共同组建，公司成立于2012年6月，注册资本金2亿元，是以房地产开发经营为主业的房地产项目公司。

截止本次评估基准日，公司股东出资及股权比例如下：

序号	股东名称	比例(%)	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)
1	云南城投置业股份有限公司	31.05	6210	6210
2	重庆金同度商贸有限公司	23.5	4700	4700
3	重庆信维硕商贸有限责任公司	17.5	3500	3500
4	重庆新诺永城商贸有限责任公司	17.2	3439.8	3439.8
5	重庆渝洪庆商贸有限公司	5.38	1075.1	1075.1
6	重庆佰加鑫商贸有限公司	5.38	1075.1	1075.1
	合计	100	20,000	20,000

3、近三年的财务和经营状况

被评估单位近三年的主要财务状况如下表：

金额单位：人民币元

财务指标	2018/12/31	2019/12/31	2020/12/31
总资产	1,023,730,805.91	1,046,431,406.88	700,010,854.85
总负债	856,766,614.36	826,302,710.27	494,332,146.78
股东权益	166,964,191.55	220,128,696.61	205,678,708.07
经营业绩	2018 年	2019 年	2020 年
营业收入	43,301,023.89	536,317,019.00	716,167,941.26
利润总额	39,008,241.80	95,061,169.56	-22,777,837.40
净利润	53,381,211.82	53,164,505.06	-14,449,988.54

被评估单位近三年的主要经营状况如下表：

金额单位：人民币元

项目	2018 年度	2019 年度	2020 年度
营业收入	43,301,023.89	536,317,019.00	716,167,941.26
营业成本	4,023,648.71	310,611,495.12	592,031,942.15
营业利润	39,277,375.18	92,673,669.51	-21,732,439.12
利润总额	39,008,241.80	95,061,169.56	-22,777,837.40
净利润	53,381,211.82	53,164,505.06	-14,449,988.54

被评估单位2018年度的会计报表未经审计，2019年、2020年度的会计报表均经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见审计报告（XYZH/2021KMAA20141）。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位的参股股东。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

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。

二、 评估目的

云南城投置业股份有限公司拟转让所持重庆城海实业发展有限公司31.05% 股权之事宜，需对所涉及的重庆城海实业发展有限公司股东部分权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考。

上述经济行为已经《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》通过。

三、 评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象是重庆城海实业发展有限公司31.05%的股权价值。

(二) 评估范围

评估范围为重庆城海实业发展有限公司截止2020年12月31日的全部资产及负债。资产总额为67,078.52万元，其中：流动资产为48,851.45万元，非流动资产18,227.07万元；负债总额为49,433.21万元，全部为流动负债；所有者权益总额为17,645.31万元。详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项 目	账面价值	
		A	
1	流动资产		48,851.45
2	非流动资产		18,227.07
	其中：债权投资		-
3	可供出售金融资产		-
4	其他债权投资		-
5	持有至到期投资		-
6	长期应收款		-
7	长期股权投资		15,781.50
8	其他权益工具投资		-
9	其他非流动金融资产		-
10	投资性房地产		-
11	固定资产		53.29
12	在建工程		-
13	工程物资		-
14	固定资产清理		-
15	生产性生物资产		-
16	油气资产		-
17	无形资产		8.22
18	开发支出		-
19	商誉		-
20	长期待摊费用		18.78
21	递延所得税资产		2,365.28
22	其他非流动资产		-
23	资产总计		67,078.52
24	流动负债		49,433.21
25	非流动负债		-
26	负债合计		49,433.21
27	净资产（所有者权益）		17,645.31

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见审计报告。

(三) 企业申报的实物资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产为存货、设备类资产。实物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及一宗土地，开发产品为滨江春城一期、二期、三期及松藻中心项目，开发产品及土地详情如下：

序号	项目名称	业态类型	计量单位	数量 (个/ 套)	面积	账面价值(元)
1	滨江春城一期	车库	平方米	609.00	24,405.81	53,924,472.86
2		住宅底商	平方米	4.00	393.95	1,831,915.59
3		独立商业	平方米	1.00	2,969.61	13,904,684.65
4	滨江春城二期	车库	平方米	777.00	27,268.34	66,953,407.39
5		住宅底商	平方米	2.00	147.39	988,159.90
6	滨江春城三期	车位	平方米	588.00	18,849.30	36,732,824.19
7		洋房	平方米	1.00	99.52	577,416.54
8		独立商业	平方米	24.00	971.54	8,904,631.54
9	松藻中心	LOFT	平方米	22.00	791.04	3,313,485.86
10		SOHO	平方米	15.00	580.83	2,432,964.19
11		车库	平方米	175.00	6,445.17	16,723,429.97
12		商业	平方米	48.00	2,348.43	9,837,036.80
13	A6-11-05/02 号宗地	土地	平方米	1.00	3,597.00	8,656,112.20
合 计						224,780,541.68

2. 设备类资产：

纳入评估范围的设备类资产包括运输设备、其他设备。

(1) 运输设备

运输设备账面价值 110,947.69 元，为上海大众途观及艾力绅牌

DHW6495R8CRE 小型普通客车，共计 2 辆，截至评估基准日 2020 年 12 月 31 日，除上海大众途观以前年度已出售，财务未进行账务处理外，其余运输设备正常使用中。

(2) 其他设备

其他设备账面价值 421,905.98 元，主要为电脑、空调、复印机等，共计 136 项，至评估基准日除 25 项报废外，其他设备均正常使用中。

(四) 企业申报的无形资产情况

企业申报的无形资产共计 13 项，主要为财务软件、销售系统、管理系统等，
明细如下：

序号	无形资产名称和内容	取得日期	原始入账价值	账面价值
1	金碟财务软件	2013-12-1	7,500.00	-
2	OA 办公软件	2013-4-1	81,800.00	-
3	工程计价软件	2013-5-1	61,956.00	-
4	明源销售系统	2013-8-1	280,208.00	-
5	明源销售系统	2013-8-1	52,800.00	-
6	明源销售系统	2013-9-1	28,000.00	-
7	明源销售系统	2013-9-1	21,120.00	-
8	明源销售系统	2013-1-1	21,120.00	-
9	明源 ERP 管理系统	2014-5-1	757,660.00	-
10	明源 ERP 管理系统	2015-11-1	116,000.00	-
11	明源 ERP 管理系统	2016-3-1	396,020.00	13,200.67
12	办公软件	2016-9-1	115,000.00	1,916.68
13	明源 ERP 管理系统	2018-5-1	362,400.00	67,104.40
合 计			2,301,584.00	82,221.75

(五)企业申报的其他表外资产的类型、数量

无。

(六)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(或者评估价值)。

本次评估范围内的财务数据引用信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)以 2020 年 12 月 31 日为基准日出具的 XYZH/2021KMAA20141 号标准无保留意见的审计报告。

除引用上述报告外,无其他引用报告。

四、 价值类型

根据本次评估目的,确定评估对象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)本报告评估基准日为 2020 年 12 月 31 日。

(二)该评估基准日是由委托人根据经济行为确定。

(三)本次资产评估的工作中,评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等,均以评估基准日企业内部的财务报表、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)法律法规依据

- 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》(2018年10月26日第13届人民代表大会常务委员会议第六次会议修订);
- 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议第十五次会议修订);
- 4、《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第97号);
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年08月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会议第十二次会议修正);
- 6、《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议第十二次会议修正);
- 7、《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会议第七次会议修正);
- 8、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2019年4月23日国务院令第714号);
- 9、《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《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76号);
- 10、《财政部 国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知[条款修改]》(财税[2008]170号);
- 11、《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第691号);
- 12、《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50号);
- 13、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税2018年第32号);
- 14、《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);

- 15、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号);
 - 16、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(2011修订);
 - 17、《上市公司国有股权监督管理办法》(国资委 财政部 证监会令 第36号);
 - 18、《中华人民共和国企业国有资产法》(中华人民共和国第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议于2008年10月28日通过);
 - 19、《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发〔1992〕36号);
 - 20、《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);
 - 21、《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》(国务院办公厅文件国办发[2001]102号);
 - 22、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资发产权[2006]274号);
 - 23、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号);
 - 24、《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委、财政部令第32号);
 - 25、《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
 - 26、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号);
 - 27、《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕64号);
 - 28、《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第三次会议于2020年05月28日通过);
 - 29、《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》(云国资产权[2018]147号);
 - 30、《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》(云国资产权[2018]149号);
 - 31、其他相关的法律、法规、通知文件等。
- (三)评估准则依据
- 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—资产评估程序》(中评协[2018]36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—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
- 6、《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号);
- 7、《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35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—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)权属依据

- 1、土地出让合同及国有土地使用证、建设工程规划许可证、建设用地规划许可证;
- 2、主要设备购置合同、发票, 以及有关协议、合同等资料;
- 3、其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1、评估基准日贷款市场报价利率(LPR);
- 2、Wind咨询金融终端;
- 3、《资产评估常用方法与参数手册》;
- 4、《机电产品报价手册》(2020年);
- 5、企业与相关单位签订的工程合同;
- 6、企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
- 7、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关网站估价信息资料;
- 8、企业房地产开发项目的销售计划;
- 9、与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1、被评估单位提供的资产清单、评估申报表；
- 2、信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告。

七、 评估方法

(一) 评估方法的选择

《资产评估执业准则——企业价值》规定，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、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。本次评估选用的评估方法为：资产基础法。评估方法选择采用理由如下：

资产基础法：资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，本次评估可收集到各项资产和负债的详细资料，因此可采用资产基础法进行评估；

收益法：由于企业目前无开发其他项目的计划，且目前开发的项目只有剩余尾盘，企业无法预测未来的经营收益，因此无法采用收益法进行评估；

市场法：由于难以找到与评估对象可比的上市公司或交易案例，故本次未采用市场法进行评估。

(二) 选用评估方法介绍

1、资产基础法

资产基础法中各项资产的具体评估方法如下：

(1) 流动资产

1) 货币资金：包括银行存款、其他货币资金，币种为人民币。通过核实银行对账单、银行函证、银行流水等，以核实后的价值确定评估值。

2) 交易性金融资产：评估人员核对了评估基准日交易性金融资产对账单和明细账，经核实，被评估单位申报的交易性金融资产金额和对账单及明细账均一致，交易性金融资产以核实无误后的账面价值作为评估值。

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) 其他应收款：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值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；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，采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定坏账损失比例，从而预计可收回金额；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

5) 存货-开发产品

纳入本次评估范围内的开发产品中，为尚未出售的开发产品，各业态剩余部分均计划对外销售；A6-11-05/02号宗地已与重庆贝蒙锦城置地有限公司签订变更协议，重庆城海实业发展有限公司拟以1100万元的价格转让给重庆贝蒙锦城置地有限公司。

①计划出售的各业态

对于企业计划出售部分，根据企业提供的资料以及评估人员现场勘查，截止至评估基准日，未售部分按照企业近期销售价格进行测算销售单价，预计销售金额之和减去销售税金及附加、销售费用、管理费用以及相关税费后的净值确定其评估值，计算公式如下：

开发产品评估价值=预计销售金额-销售税金及附加-销售费用-管理费用-土地增值税-所得税

②账面记录的宗地

对于企业账面记录的宗地，根据《重庆国有土地使用权转让变更合同》（渝地（2021）转让（江津）001号）中约定的转让价格1100万元（含税），本次评估以转让价格扣除各项税金后的结果作为A6-11-05/02号宗地的评估价值。

6) 其他流动资产

评估人员在对其他流动资产申报值核实无误的基础上，取得了相关凭证，本次评估按核实后的账面价值确定评估价值。

(2) 长期股权投资

根据长期股权投资明细表收集有关的投资协议、被投资单位的企业法人营业执照、验资报告、公司章程、评估基准日财务报表等资料，并与资产评估申报表所列内容进行核对。经核实无清查调整事项。评估人员向企业了解长期股权投资的核算方法和被投资单位的经营状况，重点关注对被投资单位的实际控制权情况，并根据对被投资单位的实际控制权情况，采用以下评估方法：

1) 对拥有控制权且被投资单位正常经营的长期股权投资，采用同一评估基准日对被投资单位进行整体评估，以被投资单位整体评估后的净资产乘以持股比例确定长期股权投资的评估价值。

2) 对参股且被投资单位仍在正常经营的长期股权投资，按权益法评估，以评估基准日被投资单位资产负债表中载明的净资产账面价值乘以持股比例确认评估价值。

(3) 固定资产

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，主要采用重置成本法评估，对于部分使用年限较长、已不能获取重置全价的运输设备、其他设备，按二手市场价格进行评估。

1) 运输设备

①对于可正常行驶的车辆，可通过调查或查询获取类似二手车的交易案例，修正得到该类车辆的评估值。具体如下：

通过市场调查、询价了解,收集与评估对象类似的二手车辆近期市场交易实例三则,根据替代原理,按品牌型号、车辆状况、外观成新、启用年月、行驶里程等因素上的差异,对比较案例的市场价格(不含税)进行修正,来确定委估车辆的价格。

修正价格=参照车辆出让价格×交易时间修正系数×车辆型号修正系数×车辆配置修正系数×发动机修正系数×生产厂家修正系数×购置时间修正系数×行驶里程修正系数×使用性质修正系数×外观保养修正系数×内饰保养修正系数×交易地点修正系数

②电子设备

A.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。

B. 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，并结合现场勘察情况调整确定综合成新率。

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

C. 评估值的确定

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

对于部分电子设备、办公家具，按照评估基准日的二手市场价格或废品价格，采用市场法进行评估。

(4) 其他无形资产

根据其他无形资产-软件的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，对于评估基准日正常使用且市场上销售的外购软件，按照评估基准日的不含税市场价格作为评估值。

具体如下：对于评估基准日市场上有销售的外购软件，按照评估基准日的不含税市场价格作为评估值；对于评估基准日市场上有销售但版本已经升级的外购软件，按照评估基准日的市场价格扣减软件升级费用后作为评估值；对于定制软件，以向软件开发商的询价作为评估值；对于已经无法找到市场价格的软件，主要参考企业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定贬值率，计算评估价值，公式如下：

$$\text{评估价值} = \text{原始购置价格} \times (1 - \text{贬值率})。$$

(5) 长期待摊费用

长期待摊费用为员工购买的电脑，其费用由公司和员工共同承担，公司承担部分作为长期待摊费用核算。评估人员通过查询电脑购买发票以及有关凭证和账簿，未见异常，以核实后账面价值确定评估价值。

(6) 递延所得税资产

本次评估范围内的递延所得税资产为其他应收款坏账准备形成的递延所得

税资产、预提的土增税，评估人员根据企业提供的预提土增税额以及往来款情况，确定递延所得税资产评估价值。

(7) 负债

被评估单位的负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。评估人员首先核对了明细账与总账的一致性，并对明细项进行了核查，同时，抽查了款项的相关记账凭证等资料，根据凭证抽查的情况，确认其债务账面金额是否属实，以核实后的账面值确定评估值。

八、 评估程序实施过程和情况

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員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存货、设备类资产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

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(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。交易假设是资产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、假设和被评估单位相关的利率、汇率、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；

3、假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

4、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、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

(三)特殊假设

1、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2、假设评估基准日后被评估单位延续现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3、假设待估存货未来销售期内，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销售的重大突发事件和不可抗力；

4、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；

5、假设待估存货未来可以在预计的销售期内按照销售计划进行销售；

6、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；

7、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；

8、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；

9、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。

本资产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，签名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

截止评估基准日2020年12月31日，重庆城海实业发展有限公司的股东全部权益价值评估结果如下：重庆城海实业发展有限公司评估基准日总资产账面价值为67,078.52万元，评估价值为73,114.14万元，评估增值额为6,035.62万元，评估增值率为9.00%；总负债账面价值为49,433.21万元，评估价值为49,433.21万元，无增减值变化；股东全部权益账面价值为17,645.31万元，股东全部权益评估价值为23,680.93万元，评估增值额为6,035.62万元，评估增值率为34.21%。

资产基础法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

被评估单位：重庆城海实业发展有限公司

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	48,851.45	50,383.62	1,532.17	3.14
2 非流动资产	18,227.07	22,730.52	4,503.45	24.71
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-

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%
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	15,781.50	20,230.36	4,448.86	28.19
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	53.29	48.29	-5.00	-9.38
9 在建工程	-	-	-	-
10 无形资产	8.22	37.81	29.59	359.98
11 开发支出	-	-	-	-
12 长期待摊费用	18.78	18.78	-	-
13 递延所得税资产	2,365.28	2,395.28	30.00	1.27
14 资产总计	67,078.52	73,114.14	6,035.62	9.00
15 流动负债	49,433.21	49,433.21	-	-
16 非流动负债	-	-	-	-
17 负债合计	49,433.21	49,433.21	-	-
18 净资产（所有者权益）	17,645.31	23,680.93	6,035.62	34.21

综上，云南城投置业股份有限公司拟转让所持重庆城海实业发展有限公司 31.05% 股权的评估价值为 7,352.93 万元。

本次评估在确定云南城投置业股份有限公司拟转让所持重庆城海实业发展有限公司 31.05% 股权价值时，未考虑股权流动性、控制权溢价或少数股权折价等特殊交易对股权价值的影响。

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专业能力所能评定估算的有关事项：

(一) 本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

(二) 本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑抵押、担保、未决诉讼等事项对评估结论的影响；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

(三) 本评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性以及保证经营的合法性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源

确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

(四)本次评估的账面价值经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)以2020年12月31日为基准日进行了审计,并出具了无保留意见审计报告,本评估机构提请报告的使用者在使用本资产评估报告时要关注上述审计报告。

(五)评估程序受到限制的情形

评估过程中,资产评估专业人员在对设备进行勘察时,因检测手段限制及部分设备正在运行等原因,主要依赖于资产评估专业人员的外观观察和被评估企业提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

(六)存在的法律、经济等未决事项

截止评估报告出具日,被评估单位存在以下未决诉讼:

序号	原告	被告	案号	案由	诉讼请求	进展
1	曾健梅	重庆城海实业发展有限公司	(2020)渝0116民初5587号	商品房销售合同纠纷	支付房屋价值损失,关闭通道	已经完成第一次开庭
2	杨圣、江桂荣	重庆城海实业发展有限公司	(2020)渝0116民初5584号	商品房销售合同纠纷	支付房屋价值损失,关闭通道	已经完成第一次开庭
3	何彬	重庆城海实业发展有限公司	(2020)渝0116民初5583号	商品房销售合同纠纷	支付房屋价值损失,关闭通道	已经完成第一次开庭
4	王小亚	重庆城海实业发展有限公司	(2020)渝0116民初5580号	商品房销售合同纠纷	支付房屋价值损失,关闭通道	已经完成第一次开庭
5	陈大敏	重庆城海实业发展有限公司	(2020)渝0116民初5579号	商品房销售合同纠纷	支付房屋价值损失,关闭通道	已经完成第一次开庭
6	滕琴琴、唐胡	重庆城海实业发展有限公司	(2020)渝0116民初6757号	商品房销售合同纠纷	赔偿损失	已经完成第一次开庭
7	黄世均、黄庆梅、任洪果	重庆城海实业发展有限公司	(2021)渝0116民初874号	业主共有权纠纷	停止侵权、排除妨害、赔礼道歉	2021年5月7日第一次开庭
8	代培胜、傅茂芬	重庆城海实业发展有限公司	(2021)渝0116民初1167号	房屋买卖合同纠纷	解除买卖合同,退还购房款及利息并支付违约金391324元	已经完成第一次开庭
9	杨邱帆	重庆城海实业发展有限公司	(2021)渝0116民初5349号	商品房销售合同纠纷	支付拆除违建部分费用,赔偿损失	2021年5月7日第一次开庭
10	重庆城海实业发展有限公司	曾广培(被执行人)	(2020)渝0116执4706号	房屋买卖合同纠纷执行	欠付购房款	无可供执行财产,终止执行

本评估报告的评估结论未考虑未决诉讼等事项对评估结论的影响。

(七)资产状态存在瑕疵事项

1.车辆已出售情况

截止评估基准日2020年12月31日，重庆城海实业发展有限公司账面记录的车辆中，有1辆车以前年度已出售，财务未进行账务处理外，详见下表：

序号	车辆牌号	车辆名称	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值	
							原值	净值
1	渝 B0Q932	上海大众途观	辆	1	2012-7-11	2012-07-11	323,169.00	9,695.07

本次评估对上述车辆以零值确认评估值。

2.其他设备报废情况

截止评估基准日2020年12月31日，重庆城海实业发展有限公司账面记录的其他设备中，有25项报废，详见下表：

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值	
								原值	净值
1	电脑	14R	戴尔	台	2	2012-07-11	2012-07-11	9,400.00	282.00
2	电脑	R520	戴尔	台	2	2012-07-11	2012-07-11	8,700.00	261.00
3	电脑	DELL3010	戴尔	台	1	2012-07-11	2012-07-11	4,700.00	141.00
4	电脑	DELL3010	戴尔	台	1	2012-07-11	2012-07-11	4,700.00	141.00
5	复印机	组装	佳能	台	1	2012-07-17	2012-07-17	6,200.00	186.00
6	打印机	MF913wz	佳能	台	1	2012-07-17	2012-07-17	1,400.00	42.00
7	扫描仪	组装	紫光	台	1	2012-07-18	2012-07-18	2,600.00	78.00
8	笔记本电脑	14R	戴尔	台	1	2012-09-13	2012-09-13	5,750.00	172.50
9	笔记本电脑	14R	戴尔	台	1	2012-09-13	2012-09-13	4,800.00	144.00
10	笔记本电脑	组装	戴尔	台	1	2012-09-01	2012-09-01	6,800.00	204.00
11	电脑	DELL3010	戴尔	台	1	2012-11-27	2012-11-27	4,700.00	141.00
12	电脑	DELL3010	戴尔	台	1	2012-12-12	2012-12-12	4,700.00	141.00
13	电脑	DELL3010	戴尔	台	1	2012-12-26	2012-12-26	4,700.00	141.00
14	打印机	HP2020	惠普	台	1	2013-03-27	2013-03-27	790.00	23.70
15	打印机	HP1606	惠普	台	1	2013-03-27	2013-03-27	1,800.00	54.00
16	复印机	美能达 283	美能达	台	1	2013-04-19	2013-04-19	15,885.00	476.55
17	投影仪	ex-430	索尼	台	1	2013-04-22	2013-04-22	3,700.00	111.00
18	投影仪	vpl-ex233	索尼	台	1	2013-09-26	2013-09-26		

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值	
								原值	净值
								4,450.00	133.50
19	打印机	MF913wz	佳能	台	1	2013-11-27	2013-11-27	1,350.00	40.50
20	海尔 SC-196 冰箱	海尔 SC-196 冰箱	海尔	台	1	2013-12-30	2013-12-30	2,000.00	60.00
21	美能达 283 复印机 (带恒温柜)	美能达 283 复印机 (带恒温柜)	美能达	台	1	2013-12-30	2013-12-30	15,980.00	479.40
22	打印机	630K	爱普森	台	4	2013-12-30	2013-12-30	6,400.00	192.00
23	复印机	c226	美能达	台	1	2014-01-23	2014-01-23	7,600.00	228.00
24	扫描仪	v600	爱普生	台	1	2014-08-19	2014-08-19	5,300.00	159.00
25	复印机	c226	美能达	台	1	2015-11-12	2015-11-12	7,600.00	228.00

本次评估对上述设备以零值确认评估值。

(八) 重大期后事项

被评估单位承诺无需要披露的重大期后事项。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产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、加盖评估机构公章、相关国有资产管理机构备案后方可正式使用；

(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、资产评估报告日

本资产评估报告日期为2021年08月02日。

十四、评估机构和资产评估师签章

资产评估师:



资产评估师:



北京国融兴华资产评估有限责任公司



2021年08月02日

资产评估报告附件

- 附件一、经济行为文件；
- 附件二、委托人及被评估单位营业执照；
- 附件三、被评估单位审计报告；
- 附件四、被评估单位权属资料；
- 附件五、委托人及被评估单位的承诺函；
- 附件六、签名资产评估师的承诺函；
- 附件七、北京市财政局变更备案公告(2020-0065号)；
- 附件八、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；
- 附件九、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、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
- 附件十一、资产评估明细表。