

北京亚超资产评估有限公司关于
对云南城投置业股份有限公司出售下属子公司部分股权事项的问询函
回复意见

上海证券交易所：

本公司于2018年8月31日收到贵单位《关于对云南城投置业股份有限公司出售下属子公司部分股权事项的问询函》（上证公函【2018】2439号）（下称“《问询函》”）。本公司对《问询函》高度重视，积极组织评估人员对《问询函》中的问题逐项核实与确认，现就《问询函》相关问题回复如下：

一、2016年11月，公司以8000万元增资七彩云南公司，取得其70%股份，七彩云南公司的净资产评估值为6.69亿元。而根据本次评估报告，七彩云南公司净资产评估值为24.5亿元，短期内获得评估增值较大。请公司补充披露：

- 1、公司收购七彩云南公司以来的累计资金等资源投入情况；
- 2、七彩云南公司的项目建设进展情况；
- 3、短期内大幅增值的主要原因。

请评估师核查并发表意见。

评估机构回复：

- 1、上市公司收购七彩云南公司以来的累计资金等资源投入情况

2016年11月，上市公司以8400万元增资七彩云南公司，取得其70%股权。截至目前，上市公司已累计向七彩云南公司以借款方式投入资金6.94亿元，用于缴纳土地出让金、相关税费及一期111.39亩土地的开发建设。该笔借款将由摘牌方负责偿还。

- 2、七彩云南公司的项目建设进展情况

截至目前，已开发的一期地块，完成部分道路、基坑、打桩工程，售楼部已封顶断水，

正在进行装修。

3、短期内大幅增值的主要原因

本次评估价值增值的主要原因如下：

(1) 2017 年以来，在昆明旅游市场带动下，住宅商品房市场需求旺盛，经过两年发展，七彩云南公司项目周边环境、配套设施不断完善，市场价格涨幅较大。

1) 七彩云南公司项目周边土地交易价格情况

我们选择了晋宁区、呈贡雨花片区、大渔片区的类似宗地的交易情况进行了核实，周边土地详细交易信息如下：

土地交易案例宗地位置	土地面积(m ²)	土地用途	土地使用年限(年)	土地成交日期	成交总价(万元)	成交楼面地价(元/平方米)	容积率	成交单位
晋宁区晋城镇安江村委会	37,702.20	住宅	70	2017/1/22	5,994.30	1,059.94	1-1.5	晋宁滇池置业有限公司
晋宁区晋城镇安江村委会	69,269.01	住宅	70	2017/1/22	11,013.40	1,059.96	1-1.5	晋宁滇池置业有限公司
昆明滇池旅游度假区大渔片区	75,409.99	住宅	70	2018/1/26	20,502.33	1,147.17	1-2.37	云南云尚度假置业有限公司
昆明市呈贡区石龙湖派出所东侧	20,821.04	住宅	70	2018/7/19	12,179.70	2,924.85	1-2	昆明新融投资有限责任公司
交易案例最高价		住宅				2,924.85		
交易案例最低价		住宅				1,147.17		

本次评估住宅楼面地价为 2,461.52 元/平方米，2016 年评估住宅楼面地价为 566.36 元/平方米，增长 278.12%；晋宁区房屋均价也由 2016 年 10 月份的 5,535 元/平方米，上涨至 2018 年 8 月份的 11,986 元/平方米，因此，本次评估价值与周边土地交易案例比较，具有合理性。

2) 2016 年 11 月，七彩云南古滇名城项目评估时，因周边无在售楼盘，参考了附近在售的高新·水岸晴沙、广电苑、蓝光天骄城、雨花国际等楼盘的交易信息，当时售价平均约 5500 元/平方米，目前也上涨至约 1.05 万元/平方米的均价；本次评估中参考案例为被评估项目周边新开盘的古滇旅游区商品房交易案例，售价约为 1.2 万/平方米至 2.2 万元/平方米。七彩云南古滇名城项目位于昆明市下辖晋宁区，晋宁区尚未对房地产市场采

取限购、限贷、限价、限售相关政策，随着周边旅游配套古滇艺海大码头、精品湿地公园、樱花谷、游客服务中心、爱心广场、七彩云南温泉 SPA 酒店及七彩云南·欢乐世界主题公园等项目开业，带动七彩云南古滇名城周边项目价格大幅上涨。

(2) 七彩云南公司约 1171.03 亩开发用地控制性规划发生调整，控规调整后，城镇住宅用地增加 281,686.23 平方米，商住混合用地增加 338,260.80 平方米，商务金融用地减少 575,939.42 平方米。2017 年以来，由于城镇住宅用地价格增幅大于商务金融用地价格增幅，开发用地控制性规划的调整也导致评估增值。

综上，本次评估增值主要受昆明及环滇池区域康养型房地产价格上涨的影响，同时 2018 年开发用地控制性规划调整也对本次评估有一定的影响。

(3) 本次评估采用的评估方法

七彩云南公司待开发项目已取得《晋宁区规划局建设项目规划条件》(晋规综条【2016】024 号)，所在区域房地产开发、交易市场较活跃，项目开发的成本、费用能合理预测，具备假设开发法的条件，故本次采用假设开发法进行评估。

4、评估师核查意见

经核查，评估师认为：公司以借款方式向七彩云南公司投入资金，七彩云南公司正在对一期地块进行开发建设；2018 年规划调整对本次评估结论影响较小，经过两年发展，项目配套设施投入运营、周边环境不断完善，古滇旅游区商品房销售价格大幅度上涨，因而导致本次评估增值较大，增值率较高；本次交易评估价值公允、合理。

(此页无正文)

北京亚超资产评估有限公司
2018年9月14日

