



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

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其持有的  
云南城投置地有限公司 100% 股权  
资产评估报告

北京亚超评报字（2021）第 A184 号

（共 2 册，第 1 册）

二零二一年四月三十日

公司地址：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 20 层 2202  
电话：（010）51716863

邮编：100036

# 资产评估报告目录

---

资产评估报告声明.....	1
资产评估报告摘要 .....	3
资产评估报告正文 .....	5
一、    绪言.....	5
二、    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概况	5
三、    评估目的.....	12
四、    评估对象和评估范围.....	13
五、    价值类型.....	31
六、    评估基准日.....	32
七、    评估依据.....	32
八、    评估方法.....	38
九、    评估程序实施过程和情况.....	46
十、    评估假设.....	48
十一、   评估结论.....	51
十二、   特别事项说明.....	54
十三、   资产评估报告使用限制说明.....	56
十四、   资产评估报告日.....	57
资产评估报告附件 .....	59

## 资产评估报告声明

本资产评估报告是本公司接受云南城投置业股份有限公司和云南城投置地有限公司的委托，资产评估师根据中国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。对本资产评估报告声明如下：

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、行政法规规定和本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、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本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、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前提、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、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。

八、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。

九、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。

# 云南城投置业股份有限公司拟转让其持有的 云南城投置地有限公司 100%股权

## 资产评估报告摘要

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的委托，根据有关法律、法规和中国资产评估准则的要求，本着独立、客观和公正的原则，执行必要的评估程序，对云南城投置业股份有限公司拟转让股权事宜涉及的云南城投置地有限公司股东全部权益在 2020 年 12 月 31 日市场价值进行了评估。

### 一、评估目的

评估目的是为云南城投置业股份有限公司拟转让股权事宜涉及的云南城投置地有限公司 100%股权提供价值参考依据。

### 二、评估对象和评估范围

评估对象是云南城投置地有限公司 100%股权价值。评估范围是云南城投置地有限公司申报经审计的全部资产和负债。

### 三、价值类型：市场价值。

### 四、评估基准日：2020 年 12 月 31 日。

### 五、评估方法：资产基础法、收益法。

### 六、评估结论

经综合分析最终选取**收益法**评估结果作为最终评估结论。

云南城投置地有限公司股东全部权益评估价值为 **40.69 万元**（大写：**肆拾万零陆仟玖佰元正**），评估增值 **5,102.05 万元**，增值率

100.80%。

本次评估未考虑控股权溢价对评估结论产生的影响，也未考虑流动性对评估结论的影响。

## 七、评估结论有效期

评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告，即自 2020 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 30 日。

## 八、特别事项说明

本项目涉及的特别事项主要包括：借款抵押事项，具体事项及评估机构采取的措施详见本报告“十二、特别事项说明”部分。

提请报告使用者在使用本报告的评估结论时，应关注本报告正文中载明的“特别事项说明”对评估结论的影响，并关注评估结论成立的评估假设及限制条件。

**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股权涉及 云南城投置地有限公司 100%股权

## 资产评估报告正文

北京亚超评报字（2021）第 A184 号

### 一、绪言

云南城投置业股份有限公司：

北京亚超资产评估有限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、客观和公正的原则，采用资产基础法、收益法，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股权事宜涉及的云南城投置地有限公司 100%股权在 2020 年 12 月 31 日市场价值进行了评估。委托人及被评估单位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。我们的责任是对评估对象在评估基准日的价值进行评定估算，并发表专业意见。

资产评估专业人员对评估范围内的全部资产进行了必要的勘察核实，对被评估单位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论报告如下：

### 二、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概况

#### （一）委托人概况

企业名称：云南城投置业股份有限公司（“委托人”或“城投置业”）；

统一社会信用代码：915300002179235351；

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：160,568.6909 万人民币；

成立日期：1997 年 4 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；基础设施投资建设；土地开发；项目投资与管理。

## （二）被评估单位概况

### 1. 营业执照登记情况

企业名称：云南城投置地有限公司（“被评估单位”或“城投置地”）；

统一社会信用代码：915301117951617042；

类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)；

住所：中国(云南)自由贸易试验区昆明片区官渡区民航路融城金阶 A 座 24 楼；

法定代表人：李靖；

注册资本：20,000 万元；

成立日期：2006 年 11 月 06 日；



营业期限：2006 年 11 月 06 日至长期；

经营范围：城市道路以及基础设施的投资建设及相关产业经营；给排水及管网投资建设及管理；城市燃气及管网投资建设及管理；城市服务性项目（学校、医院等）的投资及建设；全省中小城市建设；城市旧城改造和房地产开发；城市交通（轻轨、地铁等）投资建设；城市开发建设和基础设施其他项目的投资建设；自有房屋及场地租赁（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）。

## 2. 历史沿革及股权结构情况

### （1）公司简介

云南城投置地有限公司系由云南城投置业股份有限公司以货币出资设立的有限责任公司，公司注册资本 20,000.00 万元，于 2006 年 11 月取得由云南省昆明市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》。

### （2）公司设立（2006 年 11 月）

设立时股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	云南省城市建设投资有限公司	货币	10,000.00	5,000.00	100%
合计			<b>10,000.00</b>	<b>5,000.00</b>	<b>100%</b>

（备注：云南省城市建设投资有限公司于 2007 年 11 月 30 日收购重组云南红河光明股份有限公司并成立云南城投置业股份有限公司，在上海证券交易所复牌上市。）

### （3）第一次增加注册资本（2018 年 7 月）

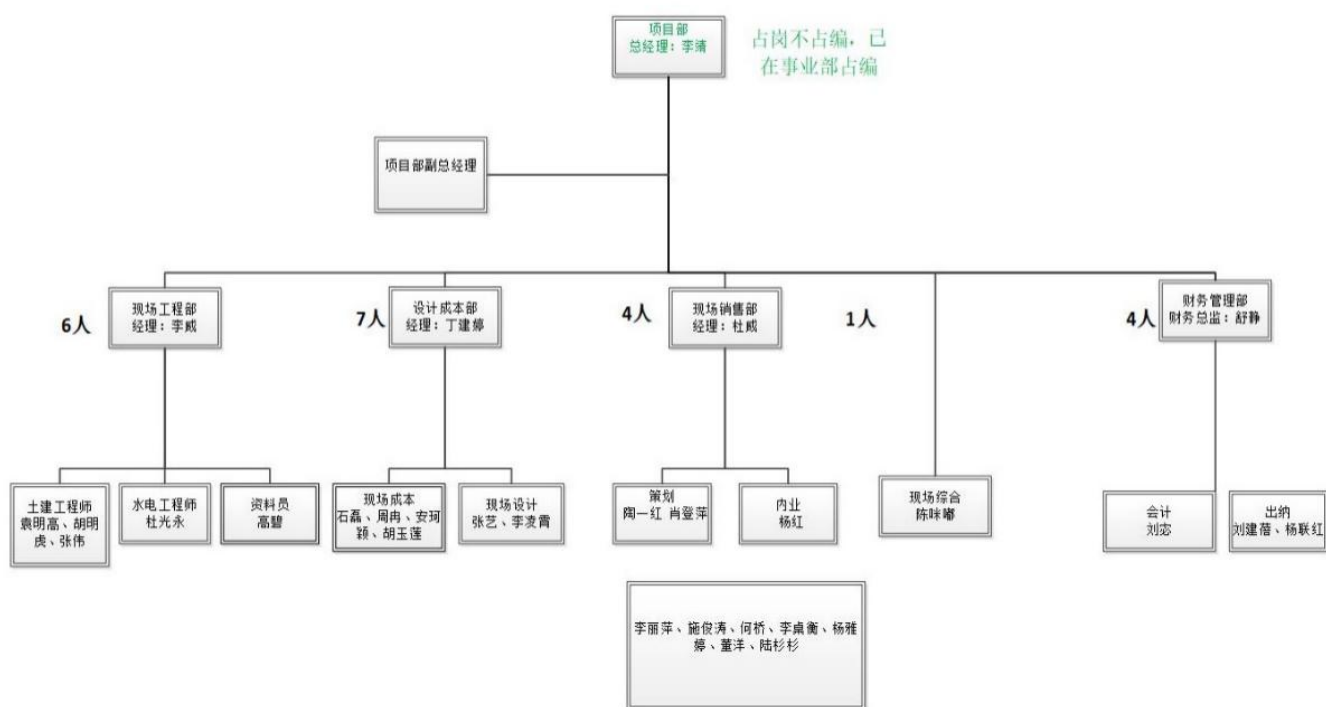
根据《股东会决议》，同意增加注册资本，增资后，即截至评估基准日股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	云南城投置业股份有限公司	货币	20,000.00	20,000.00	100.00%
合计			20,000.00	20,000.00	100.00%

### 3. 企业机构设置情况

置地（山海荟）编制图  
30人（含置业顾问7人）



### 4. 经营状况

由云南城投置地有限公司开发的“山海荟”项目（曾用名：拾萃城）位于环湖东路和福保路交叉口西南侧，“三个半岛”片区范围内，项目南、北邻规划道路，西邻公园绿地、老盘龙江，东邻公园绿地及大清河，紧连滇池国际会展中心，三面环水，与西山龙门隔湖相望。“山海荟”项目分为一期和二期，其中一期为 A3 地块项目，于 2018 年 12 月取得竣工备案，一期用地面积 162.77 亩，建筑总面积 99,400.41 m<sup>2</sup>，可售面积 89,651.54 m<sup>2</sup>，由 120 套独栋+双拼的商业别墅以及配套

商业、集中商业及地下车位组成。截止评估基准日，独栋+双拼的商业别墅可售面积 62,275.76 m<sup>2</sup>（可售 120 套），已售面积 44,474.20 m<sup>2</sup>（已售 91 套），未售面积 17,801.56 m<sup>2</sup>（未售 29 套）。配套商业及集中商业基准日尚未取得预售许可证，故仍未开始销售，可售面积合计为 20,708.34 m<sup>2</sup>，地下产权车位（共计 162 个）可售面积为 6,667.44 m<sup>2</sup>，人防车位（共计 109 个）可租面积为 3,633.74 m<sup>2</sup>。

“山海荟”项目二期为 A1、A2、A5 地块，二期用地面积合计 188.73 亩，规划建筑面积合计 109,457.27 m<sup>2</sup>。其中 A5 地块业态为商业别墅（共 78 栋）及商业综合楼（共 2 栋），用地面积为 115.34 亩，规划建筑总面积 71,615.44 m<sup>2</sup>，预计可售面积 59,794.33 m<sup>2</sup>（其中商业别墅面积 48,568.13 m<sup>2</sup>、商业综合楼面积 11,226.20 m<sup>2</sup>）。A5 地块于 2018 年 1 月取得施工许可证，2018 年 3 月正式施工，截至评估基准日仍处于在建状态且尚未取得预售许可证。A1 地块业态为商业别墅（共 11 栋），用地面积为 39.42 亩，规划建筑总面积 20,100.43 m<sup>2</sup>，预计可售面积 20,100.43 m<sup>2</sup>。A1 地块于 2018 年取得施工许可证并开工建设，于 2019 年 8 月 30 日取得官渡区建设工程质量安全监督站下发的《中止施工安全监督告知书》，截至评估基准日仍处于停工状态。A2 地块业态为商业别墅（共 12 栋），用地面积为 33.96 亩，规划建筑总面积 17,741.40 m<sup>2</sup>，预计可售面积 17,741.40 m<sup>2</sup>。A2 地块于 2018 年取得施工许可证并开工建设，于 2019 年 8 月 30 日取得官渡区建设工程质量安全监督站下发的《中止施工安全监督告知书》，截至评估基准日仍处于停工状态。

另根据 2020 年 2 月云南城投置地有限公司与昆明市官渡区人民政府签订的《国有土地使用权收回协议》约定，因昆明市政府城市规划的调整，昆明市官渡区人民政府决定协议收回云南城投置地有限公司“拾萃城”项目 A6、A8、A10 地块的国有土地使用权（合计 110.82 亩）。土地使用权收回以城投置地实际发生的成本（土地价款、各项税费、资本化利息、基础设施建设分摊费用等）经审计审定 A6、A8、A10 地块土地使用权收回补偿金额共计 704,327,556.52 元（上述补偿金额中不包含前期工程费、公共配套设施费、建安工程费及开发间接费用）。截止评估基准日城投置地已收回土地使用权补偿金额 650,000,000.00 元，剩余未收回金额为 54,327,556.52 元。根据城投置地与昆明市官渡区人民政府相关约定，A6、A8、A10 地块剩余账面所发生的前期工程费、公共配套设施费、建安工程费及开发间接费用将经城投置地申报后由昆明市官渡区国有资产投资经营有限公司委托官渡区审计服务中心进行评审后再给予相关补偿。

此外，云南城投置地有限公司根据国有土地出让合同要求需代建“山海荟”项目用地周边的公共绿地、规划道路、河道等公共基础设施。其中包括官渡区星海半岛湖滨生态湿地一期、二期建设项目、会展配套市政路网工程项目（361 号路、362 号路、354 号路、364 号路）以及周边市政河道等。其中官渡区星海半岛湖滨生态湿地一期建设项目已于 2017 年 12 月 30 日建成并移交给昆明市官渡区人民政府，二期建设项目改由昆明市官渡区人民政府代建，但须由城投置地支付 3,920.00 万元的市政工程配套费用；会展配套市政路网工程项目中，

除 354 号路因金家村拆迁问题工程进度缓慢，其余 361 号路、362 号路和 364 号路均处于正常施工状态，于评估基准日已完工程进度的 85%左右。市政河道工程于评估基准日已完工 A3 地块周边部分，涉及 A1、A2、A5 地块周边的河道工程尚未完工。

## 5. 被评估单位近年资产负债和经营业绩

### (1) 资产负债及财务状况

#### 资产负债及财务状况简表(单体)

金额单位：人民币万元

资产负债表项目	2016/12/31	2017/12/31	2018/12/31	2019/12/31	2020/12/31
流动资产	393,870.89	428,841.98	326,753.70	348,712.21	289,811.17
非流动资产	35.66	1,983.42	2,993.88	2,590.97	860.71
<b>资产总额</b>	<b>393,906.55</b>	<b>430,825.40</b>	<b>329,747.58</b>	<b>351,303.18</b>	<b>290,671.88</b>
流动负债	390,321.87	430,863.90	196,431.41	259,304.73	242,812.74
非流动负债	-	-	120,724.96	85,128.72	52,920.49
<b>负债合计</b>	<b>390,321.87</b>	<b>430,863.90</b>	<b>317,156.37</b>	<b>344,433.45</b>	<b>295,733.24</b>
<b>股东权益</b>	<b>3,584.67</b>	<b>-38.50</b>	<b>12,591.22</b>	<b>6,869.73</b>	<b>-5,061.36</b>
利润表项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-12 月
营业收入	-	-391.55	56,400.31	22,327.44	11,073.02
营业成本	-	6,947.80	54,829.54	17,506.53	4,454.16
营业利润	-9,093.76	-7,869.15	-3,389.19	-5,325.15	-8,734.78
利润总额	-9,093.76	-7,823.95	-3,390.85	-5,325.19	-10,207.43
净利润	-9,093.76	-3,623.18	-2,370.28	-5,721.48	-11,931.09
审计意见类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见
审计机构	大华会计师事务所(特殊普通合伙)	大华会计师事务所(特殊普通合伙)	大华会计师事务所(特殊普通合伙)	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

### (2) 会计制度

会计核算以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告。按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定编制。

### (3) 主要税种和税率

序号	主要税种	税率	计税依据
1	企业所得税	25%	应纳税所得额
2	增值税	3%-13%	不动产销售或租赁、应税销售服务等
3	城市维护建设税	7%	应纳流转税额
4	教育费附加	3%	应纳流转税额
5	地方教育费附加	2%	应纳流转税额
6	土地增值税	30%-60%	增值额

#### (4) 税收优惠政策

截至评估基准日，被评估单位未享受税收优惠政策。

### (三) 委托人与被评估单位的关系

本次评估委托人为云南城投置业股份有限公司，被评估单位为云南城投置地有限公司；云南城投置地有限公司为云南城投置业股份有限公司的全资控股子公司，云南城投置业股份有限公司拟转让其持有的云南城投置地有限公司 100% 股权。

### (四) 委托人以外的其他评估报告使用者

本资产评估报告仅供委托人及被评估单位为实现评估目的使用，除委托人及被评估单位外，其他评估报告使用者为：委托人及被评估单位上级主管部门、国有资产管理部门以及法律、法规规定的与评估目的相关的其他报告使用者。

资产评估专业人员和评估机构对委托人和其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

## 三、评估目的

因云南城投置业股份有限公司拟转让其持有的云南城投置地有限公司 100% 股权事宜，云南城投置业股份有限公司委托北京亚超资



产评估有限公司对该经济行为涉及的云南城投置地有限公司 100% 股权价值进行评估；评估目的是为云南城投置业股份有限公司拟转让其持有的云南城投置地有限公司 100% 股权事宜提供价值参考依据。

该经济行为是依据 2021 年 4 月 9 日《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》实施的。

#### 四、评估对象和评估范围

##### (一) 评估对象及评估范围

###### 1. 评估对象

评估对象是云南城投置地有限公司 100% 股权价值。

###### 2. 评估范围

评估范围是云南城投置地有限公司申报经审计的全部资产和负债。

截至评估基准日 2020 年 12 月 31 日，云南城投置地有限公司会计报表经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为“XYZH/2021KMAA20152”无保留意见审计报告，审定的资产负债情况如下：

#### 资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	基准日账面价值
流动资产	289,811.17
非流动资产	860.71
其中：固定资产	5.14
递延所得税资产	855.57
<b>资产总计</b>	<b>290,671.88</b>
流动负债	242,812.74
非流动负债	52,920.49
<b>负债总计</b>	<b>295,733.24</b>

净资产(所有者权益)	-5,061.36
------------	-----------

具体范围以被评估单位提供给北京亚超资产评估有限公司的“资产评估申报明细表”为准。

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。

## (二) 评估范围中主要资产状况及特点

### ◆ 项目概况

由云南城投置地有限公司开发的“山海荟”项目(曾用名:拾萃城)位于环湖东路和福保路交叉口西南侧,“三个半岛”片区范围内。

“山海荟”项目分为一期和二期,其中一期为 A3 地块项目,建筑总面积 99,400.41 m<sup>2</sup>,可售面积 89,651.54 m<sup>2</sup>,由 120 套独栋+双拼的商业别墅以及配套商业、集中商业及地下车位组成。截止评估基准日,独栋+双拼的商业别墅可售面积 62,275.76 m<sup>2</sup>(可售 120 套),已售面积 44,474.20 m<sup>2</sup>(已售 91 套),未售面积 17,801.56 m<sup>2</sup>(未售 29 套)。配套商业及集中商业基准日尚未取得预售许可证,故仍未开始销售,可售面积合计为 20,708.34 m<sup>2</sup>,地下产权车位(共计 162 个)可售面积为 6,667.44 m<sup>2</sup>,人防车位(共计 109 个)可租面积为 3,633.74 m<sup>2</sup>。

A3 地块具体销售情况如下:

户型名称	楼盘类型	可售面积	可售套数	已售面积	已售套数	未售面积	未售套数
度假酒店-A*户型楼盘	独栋别墅	974.32	1.00	-	-	974.32	1.00
度假酒店-A 户型楼盘	独栋别墅	6,781.68	8.00	2,543.13	3.00	4,238.55	5.00
度假酒店-B1 户型楼盘	独栋别墅	3,917.10	6.00	1,958.55	3.00	1,958.55	3.00
度假酒店-B2 户型楼盘	独栋别墅	2,546.52	4.00	1,909.89	3.00	636.63	1.00
度假酒店-C1a 户型楼盘	独栋别墅	3,353.16	6.00	2,235.44	4.00	1,117.72	2.00
度假酒店-C1b 户型楼盘	独栋别墅	2,794.30	5.00	2,794.30	5.00	-	-
度假酒店-C2a 户型楼盘	独栋别墅	3,801.63	7.00	2,172.36	4.00	1,629.27	3.00
度假酒店-C2b 户型楼盘	独栋别墅	2,172.36	4.00	2,172.36	4.00	-	-



度假酒店-C3a 户型楼盘	独栋别墅	5,370.50	10.00	2,148.20	4.00	3,222.30	6.00
度假酒店-C3b 户型楼盘	独栋别墅	2,685.25	5.00	-	-	2,685.25	5.00
度假酒店-D1 户型楼盘	双拼别墅	1,859.76	4.00	1,859.76	4.00	-	-
度假酒店-D2 户型楼盘	双拼别墅	4,639.60	10.00	4,604.51	10.00	35.09	-
度假酒店-E1 户型楼盘	双拼别墅	5,870.06	14.00	5,031.48	12.00	838.58	2.00
度假酒店-E2 户型楼盘	双拼别墅	15,509.52	36.00	15,044.22	35.00	465.30	1.00
合计		62,275.76	120.00	44,474.20	91.00	17,801.56	29.00
度假酒店接待中心(地上部分)		3,668.00	3.00	-	-	3,668.00	3.00
度假酒店接待中心(地下储藏室(餐厅))		880.00	6.00	-	-	880.00	6.00
精品酒店		5,814.44	32.00	-	-	5,814.44	32.00
集中商业		10,345.90	62.00	-	-	10,345.90	62.00
地下产权车位		6,667.44	162.00	-	-	6,667.44	162.00
合计		<b>89,651.54</b>		<b>44,474.20</b>		<b>45,177.34</b>	

“山海荟”项目二期为 A1、A2、A5 地块，二期用地面积合计 188.73 亩，规划建筑面积合计 109,457.27 m<sup>2</sup>。其中 A5 地块业态为商业别墅（共 78 栋）及商业综合楼（共 2 栋），用地面积为 115.34 亩，规划建设总面积 71,615.44 m<sup>2</sup>，规划容积率为 0.6，建筑密度 35%，预计可售面积 59,794.33 m<sup>2</sup>（其中商业别墅面积 48,568.13 m<sup>2</sup>、商业综合楼面积 11,226.20 m<sup>2</sup>）。A5 地块于 2018 年 1 月取得施工许可证，2018 年 3 月正式施工，截至评估基准日仍处于在建状态且尚未取得预售许可证。A5 地块在建形象进度如下：（1）商务综合楼（2 栋）的主体结构已封顶，室内砌筑、抹灰、粉刷工程基本完成、门窗框安装基本完成，室内水电安装工程完成 85%，外装工程完成 70%。外架全部拆除；地下室砌筑、抹灰、粉刷工程基本完成、人防防门安装基本完成，消防，通风工程基本完成，水电安装工程完成 80%；外装完成 80%，外架拆除；安装工程完成 85%，人防门安装完成 80%。（2）独栋商业（78 栋）的主体结构已全部封顶；室内砌筑、抹灰、粉刷工程基本完成、门窗框安装基本完成，室内水电安装工程完成 85%，

外装工程完成 70%。外架全部拆拆除；地下室砌筑、抹灰、粉刷工程基本完成、人防防盗门安装基本完成，消防，通风工程基本完成，水电安装工程完成 80%；外装完成 82%，外架全部拆除（含样板区）。

(3) 样板展示区已全部完工。(4) 非样板区室外绿化工程的综合管网完成 40%，桩基础完成 80%。根据企业的开发计划，A5 地块预计 2021 年 12 月完成竣工验收备案。

A1 地块的开发业态为商业别墅（共 11 栋），用地面积为 39.42 亩，规划建筑总面积 20,100.43 m<sup>2</sup>，规划容积率为 0.5，建筑密度 35%，预计可售面积 20,100.43 m<sup>2</sup>。A1 地块于 2018 年取得施工许可证并开工建设，于 2019 年 8 月 30 日取得官渡区建设工程质量安全监督站下发的《中止施工安全监督告知书》，截至评估基准日仍处于停工状态。在停工前 A1 地块的商业别墅主体结构已全部封顶，道路路基开挖、换填完成 30%，其余未施工。

A2 地块的开发业态为商业别墅（共 12 栋），用地面积为 33.96 亩，规划建筑总面积 17,741.40 m<sup>2</sup>，规划容积率为 0.5，建筑密度 35%，预计可售面积 17,741.40 m<sup>2</sup>。A2 地块于 2018 年取得施工许可证并开工建设，于 2019 年 8 月 30 日取得官渡区建设工程质量安全监督站下发的《中止施工安全监督告知书》，截至评估基准日仍处于停工状态。在停工前 A2 地块的商业别墅除 1 栋外，其余 11 栋的主体结构均已封顶，道路路基换填完成，其中 b2 户型 5 栋、6 栋、7 栋的砖砌体工程已完成。

另根据 2020 年 2 月云南城投置地有限公司与昆明市官渡区人民

政府签订的《国有土地使用权收回协议》约定，因昆明市政府城市规划的调整，昆明市官渡区人民政府决定协议收回云南城投置地有限公司“拾萃城”项目 A6、A8、A10 地块的国有土地使用权（合计 110.82 亩）。A6、A8、A10 地块土地使用权收回补偿金额共计 704,327,556.52 元，截止评估基准日城投置地已收回土地使用权补偿金额 650,000,000.00 元，剩余未收回金额为 54,327,556.52 元。根据城投置地与昆明市官渡区人民政府相关约定，A6、A8、A10 地块剩余账面所发生的前期工程费、公共配套设施费、建安工程费及开发间接费用将经城投置地申报后由昆明市官渡区国有资产投资经营有限公司委托官渡区审计服务中心进行评审后再给予相关补偿。

此外，云南城投置地有限公司根据国有土地出让合同要求需代建“山海荟”项目用地周边的公共绿地、规划道路、河道等公共基础设施。其中包括官渡区星海半岛湖滨生态湿地一期、二期建设项目、会展配套市政路网工程项目（361 号路、362 号路、354 号路、364 号路）以及周边市政河道等。其中官渡区星海半岛湖滨生态湿地一期建设项目已以 2017 年 12 月 30 日建成并移交给昆明市官渡区人民政府，二期建设项目改由昆明市官渡区人民政府代建，但须由城投置地支付 3,920.00 万元的市政工程配套费用；会展配套市政路网工程项目中，除 354 号路因金家村拆迁问题工程进度缓慢，其余 361 号路、362 号路和 364 号路均处于正常施工状态，于评估基准日已完工程进度的 85%左右。市政河道工程于评估基准日已完工 A3 地块周边部分，涉及 A1、A2、A5 地块周边的河道工程尚未完工。

## ◆ 流动资产、非流动资产

1. 存货是流动资产的主要组成部分,账面价值为 273,750.75 万元,主要为 A3 地块在售的独栋+双拼的商业别墅以及待售的配套商业、集中商业及地下车位, A1、A2、A5 地块以及“山海荟”项目市政配套工程所发生的开发成本。

2. 递延所得税资产是非流动资产的主要组成部分,账面价值 855.57 万元,主要为未经抵销的递延所得税资产可抵扣亏损、存货跌价准备以及房地产预售收入计算的预计利润等。

## ◆ 实物资产

实物资产为存货、固定资产。位于云南省昆明市官渡区环湖东路和福保路交叉口西南侧“山海荟”项目内。

### 1. 存货

存货账面价值合计为 273,750.75 万元,包括存货-开发产品及存货-开发成本。其中存货-开发产品账面原值为 88,149.43 万元,计提存货跌价准备 297.48 万元,账面价值为 87,851.94 万元,主要为 A3 地块在售的独栋+双拼的商业别墅以及待售的配套商业、集中商业及地下车位。存货-开发成本账面价值为 185,898.80 万元,主要为 A1、A2、A5 地块以及“山海荟”项目市政配套工程所发生的开发成本。

#### (1) A3 地块

截止评估基准日, A3 地块独栋+双拼的商业别墅可售面积 62,275.76 m<sup>2</sup> (可售 120 套), 已售面积 44,474.20 m<sup>2</sup> (已售 91 套), 未售面积 17,801.56 m<sup>2</sup> (未售 29 套)。配套商业及集中商业基准日尚

未取得预售许可证，故仍未开始销售，可售面积合计为 20,708.34 m<sup>2</sup>，地下产权车位（共计 162 个）可售面积为 6,667.44 m<sup>2</sup>，人防车位（共计 109 个）可租面积为 3,633.74 m<sup>2</sup>。

上述业态的账面价值情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	房产证编号	土地使用年期	项目名称	结构	实际用途	业态	建筑面积(平方米)	建成日期(年/月)	套数/个数	账面价值
1	暂无(可办理产权)	40年	A3地块独栋酒店	框架	产权式度假酒店+车库	商业	16,462.59	2018年12月	26.00	31,172.99
2	暂无(可办理产权)	40年	A3地块双拼酒店	框架	产权式度假酒店+车库	商业	1,338.97	2018年12月	3.00	2,426.44
3	暂无(可办理产权)	40年	A3地块接待中心(含地下)	框架	售楼部	商业	4,548.00	2018年12月	9.00	12,221.49
3	暂无(可办理产权)	40年	A3地块精品酒店	框架	商业街(商铺)	商业	5,814.44	2018年12月	32.00	13,116.46
4	暂无(可办理产权)	40年	A3地块集中商业	框架	商业街(商铺)	商业	10,345.90	2018年12月	62.00	23,354.04
5	暂无(可办理产权)	40年	A3地块产权车位	砼结构	地下车位	商业	6,667.44	2018年12月	162.00	5,858.02
6	暂无(可办理产权)	40年	A3地块人防车位	砼结构	地下车位	商业	3,633.74	2018年12月	109.00	-
合 计							48,811.08		403.00	88,149.43
减：存货跌价准备										297.48
合 计							48,811.08		403.00	87,851.94

### ► 实物状况-A3 地块

A3 地块项目于 2016 年 9 月开发建设，2018 年 12 月取得竣工备案并交付使用，其中独栋+双拼的商业别墅于 2017 年 6 月 30 日取得预售许可证对外销售。“山海荟”项目一期用地面积 162.77 亩，建筑总面积 99,400.41 m<sup>2</sup>，可售面积 89,651.54 m<sup>2</sup>，规划容积率为 0.60，建筑密度 28%。度假酒店共有 120 套，度假酒店接待中心共有 9 套（其中地上 3 套、地下储藏室 6 套），精品酒店共有 32 套，集中商业共有 62 套，结构均为框架结构，其中独栋+双拼的商业别墅（度假酒店）均为 4 层（地上 3 层+地下 1 层，带车库），除样板房外均为毛坯交付；

度假酒店接待中心共 3 层，为精装修标准；精品酒店共 4 层，为毛坯交付；集中商业共 3 层，为毛坯交付。配套商业及集中商业部分对应的地下产权车位共计 162 个，人防车位共计 109 个，结构均为砼结构，环氧地坪装修，均位于地下负 1 层。

### ➤ 权属状况-A3 地块

#### ①房屋建筑物占用国有土地使用权登记情况

土地证编号	土地使用权人	使用权面积m <sup>2</sup>	用途	使用权类型	终止日期	开发程度
官国用(2014 )第 00114 号(A3 地块)	云南城投置地有限公司	108,176.89	商务金融用地(053)	出让	2053 年 1 月 7 日	五通一平
云 2018 官渡区不动产权第 0353779 号(A3-B3 地块)	云南城投置地有限公司	337.43	批发零售用地(051)	出让	2053 年 1 月 7 日	五通一平

#### ②建设用地规划证

编号	发证机关	发证日期	用地性质	用地面积m <sup>2</sup>	用地项目名称	用地单位
地字第 530101201600011 号	昆明市规划局	2016 年 1 月 25 日	B1-商业用地	162.26 亩	拾萃城沉香谷中心	云南城投置地有限公司

#### ③建设工程规划证

编号	发证机关	发证日期	建设规模m <sup>2</sup>	项目名称	建设单位
建字第 530101201600144 号	昆明市规划局	2016 年 5 月 27 日	总建筑面积为 99752 平方米，其中地上建筑面积为 63933 平方米，地下建筑面积为 35819 平方米。(地上玖拾柒栋，叁至肆层，地下壹层)	拾萃城沉香谷中心	云南城投置地有限公司

#### ④施工许可证

编号	发证机关	发证日期	建设规模m <sup>2</sup>	工程名称	施工单位
5300001607080101-SX-001	云南省住房和城乡建设厅	2016 年 11 月 11 日	99,752.00	拾萃城沉香谷中心	昆明一建建设集团有限公司 / 昆明官房建筑设计有限公司

#### ⑤预售许可证

编号	发证机关	发证日期	预售范围	预售面积m <sup>2</sup>	备注
预许昆字(2017)第 113 号	昆明市住房和城乡建设局	2017 年 6 月 30 日	1-3 幢、5-12 幢、15-23 幢、25-33 幢、35-39 幢、50-53 幢、55-63 幢、65-73 幢、75-83 幢、85-93 幢、95-103 幢、105-109 幢(共 88 幢，用途为产权式度假酒店及车库)	62,565.00	

#### ⑥竣工备案证



编号	备案时间	工程名称	建筑面积	开工日期	竣工验收日期
云建备字(2018)第56号	2018年12月21日	拾萃城沉香谷中心	98,023.00 m <sup>2</sup>	2016年9月22日	2018年12月17日

### ⑦房屋建筑物所有权登记情况

截止评估基准日开发商还尚未办理《不动产权分割登记》，未对各分割单元的不动产权做权属证明。

### ► 区位状况-A3 地块

“山海荟”项目的主要区位状况如下：

评估对象		存货-开发产品
名称		“山海荟”项目
位置状况	坐落	云南省昆明市官渡区环湖东路和福保路交叉口西南侧
	方位	位于昆明市官渡区福保路与海华街交叉路口东南侧
	与重要场所(设施)距离	位于滇池“三个半岛”片区范围内,距离滇池星海半岛湿地公园直线距离约 450 米,距昆明滇池国际会展中心约 2.8 公里
交通状况	道路状况	区域内有大清河路(双向)四车道,福保路(双向)六车道道路状况好,交通流量较大
	出入可利用交通工具	有 32 路、135 路、255 路、256 路等公交车及网约车、出租车可搭乘
	交通管制情况	绕城内工作日尾号限行
	停车方便程度	停车位充足,停车便利
外部配套设施状况	基础设施	供水、供电、供气、通信等基础设施完备
	公共服务设施	有昆明第九中学、星海小学、滇池半岛小学(规划中)、福保小学、云大附属会展学校、上海师范大学附属官渡实验学校等教育配套设施;有官渡农村合作银行、工商银行、云南省农村信用社、富滇银行等银行网点;附近有世纪华联超市滇池店、滇客隆超市等购物场所;有昆明滇康医院、昆明同仁医院等医疗机构,配套设施齐全
环境状况	自然环境	自然环境较好
	人文环境	区域内为中高收入人群,人口素质较高,人文环境较好
	景观	无特殊景观
商服繁华度		周边有金海新区商业广场、金格奥特莱斯、南悦城购物公园、公园 1903 商业广场等商业综合体,商服繁华度高
办公聚集度		周边有金海大厦、新联通大厦等写字楼,办公聚集度较低
车位稀缺度		区域内分布有商业、住宅等,车位稀缺度较低

### ► 经济状况-A3 地块

截止评估基准日, A3 地块独栋+双拼的商业别墅剩余可售 29 套(未售面积 17,801.56 m<sup>2</sup>),已售 91 套(已售面积 44,474.20 m<sup>2</sup>)。配套商业及集中商业基准日尚未取得预售许可证,故仍未开始销售,可

售面积合计为 20,708.34 m<sup>2</sup>，其中度假酒店接待中心共 9 套（其中地上可售面积 3,668.00 m<sup>2</sup>、地下储藏室（餐厅）可售面积 880.00 m<sup>2</sup>），精品酒店共 32 套（可售面积 5,814.44 m<sup>2</sup>），集中商业共 62 套（可售面积 10,345.90 m<sup>2</sup>）。配套商业及集中商业部分对应的地下产权车位（共计 162 个）可售面积为 6,667.44 m<sup>2</sup>，人防车位（共计 109 个）可租面积为 3,633.74 m<sup>2</sup>。截止评估基准日，A3 地块项目总成本 169,633.88 万元，已结转成本 81,484.45 万元，未结转成本 88,149.43 万元。

A3 地块具体销售情况如下：

户型名称	楼盘类型	可售面积	可售套数	已售面积	已售套数	未售面积	未售套数
度假酒店-A*户型楼盘	独栋别墅	974.32	1.00	-	-	974.32	1.00
度假酒店-A 户型楼盘	独栋别墅	6,781.68	8.00	2,543.13	3.00	4,238.55	5.00
度假酒店-B1 户型楼盘	独栋别墅	3,917.10	6.00	1,958.55	3.00	1,958.55	3.00
度假酒店-B2 户型楼盘	独栋别墅	2,546.52	4.00	1,909.89	3.00	636.63	1.00
度假酒店-C1a 户型楼盘	独栋别墅	3,353.16	6.00	2,235.44	4.00	1,117.72	2.00
度假酒店-C1b 户型楼盘	独栋别墅	2,794.30	5.00	2,794.30	5.00	-	-
度假酒店-C2a 户型楼盘	独栋别墅	3,801.63	7.00	2,172.36	4.00	1,629.27	3.00
度假酒店-C2b 户型楼盘	独栋别墅	2,172.36	4.00	2,172.36	4.00	-	-
度假酒店-C3a 户型楼盘	独栋别墅	5,370.50	10.00	2,148.20	4.00	3,222.30	6.00
度假酒店-C3b 户型楼盘	独栋别墅	2,685.25	5.00	-	-	2,685.25	5.00
度假酒店-D1 户型楼盘	双拼别墅	1,859.76	4.00	1,859.76	4.00	-	-
度假酒店-D2 户型楼盘	双拼别墅	4,639.60	10.00	4,604.51	10.00	35.09	-
度假酒店-E1 户型楼盘	双拼别墅	5,870.06	14.00	5,031.48	12.00	838.58	2.00
度假酒店-E2 户型楼盘	双拼别墅	15,509.52	36.00	15,044.22	35.00	465.30	1.00
合计		62,275.76	120.00	44,474.20	91.00	17,801.56	29.00
度假酒店接待中心(地上部分)		3,668.00	3.00	-	-	3,668.00	3.00
度假酒店接待中心(地下储藏室(餐厅))		880.00	6.00	-	-	880.00	6.00
精品酒店		5,814.44	32.00	-	-	5,814.44	32.00
集中商业		10,345.90	62.00	-	-	10,345.90	62.00
地下产权车位		6,667.44	162.00	-	-	6,667.44	162.00
合计		<b>89,651.54</b>		<b>44,474.20</b>		<b>45,177.34</b>	

➤ 他项权利情况-A3 地块



截止评估基准日，A3 地块尚无抵押担保等他项权利情况。

## (2) A5 地块

截止评估基准日，A5 地块账面开发成本合计 120,375.65 万元，开发业态为商业别墅（共 78 栋）及商业综合楼（共 2 栋），账面基本情况如下：

金额单位：人民币万元

星海半岛三期（A5）地块	账面价值
土地征用及拆迁补偿费	48,197.35
前期工程费	902.60
基础设施费	1,356.95
建筑安装工程费	29,601.34
开发间接费用	1,496.03
资金成本	38,821.37
合 计	120,375.65

### ► 实物状况-A5 地块

A5 地块用地面积为 115.34 亩，规划建筑总面积 71,615.44 m<sup>2</sup>，规划容积率为 0.6，建筑密度 35%，预计可售面积 59,794.33 m<sup>2</sup>（其中商业别墅面积 48,568.13 m<sup>2</sup>、商业综合楼面积 11,226.20 m<sup>2</sup>）。A5 地块于 2018 年 1 月取得施工许可证，2018 年 3 月正式施工，截至评估基准日仍处于在建状态且尚未取得预售许可证。A5 地块在建形象进度如下：（1）商务综合楼（2 栋）的主体结构已封顶，室内砌筑、抹灰、粉刷工程基本完成、门窗框安装基本完成，室内水电安装工程完成 85%，外装工程完成 70%。外架全部拆拆除；地下室砌筑、抹灰、粉刷工程基本完成、人防防门安装基本完成，消防，通风工程基本完成，水电安装工程完成 80%；外装完成 80%，外架拆除；安装工程完成 85%，人防门安装完成 80%。（2）独栋商业（78 栋）的主体结

构已全部封顶；室内砌筑、抹灰、粉刷工程基本完成、门窗框安装基本完成，室内水电安装工程完成 85%，外装工程完成 70%。外架全部拆拆除；地下室砌筑、抹灰、粉刷工程基本完成、人防防盗门安装基本完成，消防，通风工程基本完成，水电安装工程完成 80%；外装完成 82%，外架全部拆除（含样板区）。（3）样板展示区已全部完工。（4）非样板区室外绿化工程的综合管网完成 40%，桩基础完成 80%。根据企业的开发计划，A5 地块预计 2021 年 12 月完成竣工验收备案。

### ➤ 权属状况-A5 地块

#### ① 房屋建筑物占用国有土地使用权登记情况

土地证编号	土地使用权人	使用权面积 <sup>m</sup>	用途	使用权类型	终止日期	开发程度
官国用（2014）第 00116 号	云南城投置地有限公司	76,896.52	商务金融用地（053）	出让	2053 年 1 月 7 日	四通一平

#### ② 建设用地规划证

编号	发证机关	发证日期	用地性质	用地面积 <sup>m</sup>	用地项目名称	用地单位
地字第 530101201700138 号	昆明市规划局	2107 年 9 月 26 日	B1-商业用地	115.3 亩	拾萃城 A5 地块	云南城投置地有限公司

#### ③ 建设工程规划证

编号	发证机关	发证日期	建设规模 <sup>m</sup>	项目名称	建设单位
建字第 530101201700222 号	昆明市规划局	2017 年 11 月 1 日	总建筑面积 71615.44 平方米，地上建筑面积 46118.01 平方米（地上壹到肆层），地下建筑面积 25497.43 平方米（地下壹至贰层）	拾萃城 A5 地块	云南城投置地有限公司

#### ④ 施工许可证

编号	发证机关	发证日期	建设规模 <sup>m</sup>	工程名称	施工单位
5301111709200101-SX-003	云南省住房和城乡建设厅	2018 年 1 月 29 日	71,615.44	拾萃城项目二期勘察、设计、施工总承包工程（A5 地块）	云南城投众和建设集团有限公司

### ► 他项权利情况-A5 地块

根据华夏银行股份有限公司昆明城北支行与云南城投置地有限公司于 2018 年 6 月 21 日签订的编号为“KM07（高抵）20180001”的《最高额抵押协议》，为确保华夏银行股份有限公司昆明城北支行云南城投置地有限公司签订的编号为“KM07(融资)20180001”的《最高额融资合同》的履行，云南城投置地有限公司将其所属资产 A5 地块-官国用（2014）第 00116 号进行抵押；抵押面积共计 76,896.52 m<sup>2</sup>，抵押期限以主协议债务的履行期间为主，即自 2018 年 6 月 21 日至 2023 年 6 月 21 日止。

### (3) A1、A2 地块

截止评估基准日，A1、A2 地块账面开发成本合计 55,043.31 万元，开发业态均为商业别墅，账面基本情况如下：

金额单位：人民币万元

星海半岛二期（A1A2）地块	账面价值
土地征用及拆迁补偿费	30,226.17
前期工程费	390.38
基础设施费	31.51
建筑安装工程费	7,445.05
开发间接费用	694.60
资金成本	16,255.60
合 计	55,043.31

### ► 实物状况-A1、A2 地块

A1 地块的开发业态为商业别墅（共 11 栋），用地面积为 39.42 亩，规划建筑总面积 20,100.43 m<sup>2</sup>，规划容积率为 0.5，建筑密度 35%，预计可售面积 20,100.43 m<sup>2</sup>。A1 地块于 2018 年取得施工许可证并开

工建设，于 2019 年 8 月 30 日取得官渡区建设工程质量安全监督站下发的《中止施工安全监督告知书》，截至评估基准日仍处于停工状态。在停工前 A1 地块的商业别墅主体结构已全部封顶，道路路基开挖、换填完成 30%，其余未施工。

A2 地块的开发业态为商业别墅（共 12 栋），用地面积为 33.96 亩，规划建筑总面积 17,741.40 m<sup>2</sup>，规划容积率为 0.5，建筑密度 35%，预计可售面积 17,741.40 m<sup>2</sup>。A2 地块于 2018 年取得施工许可证并开工建设，于 2019 年 8 月 30 日取得官渡区建设工程质量安全监督站下发的《中止施工安全监督告知书》，截至评估基准日仍处于停工状态。在停工前 A2 地块的商业别墅除 1 栋外，其余 11 栋的主体结构均已封顶，道路路基换填完成，其中 b2 户型 5 栋、6 栋、7 栋的砖砌体工程已完成。

### ► 权属状况-A1、A2 地块

#### ① 房屋建筑物占用国有土地使用权登记情况

土地证编号	土地使用权人	使用权面积 m <sup>2</sup>	用途	使用权类型	终止日期	开发程度
官国用（2014）第 00109 号（A1 地块）	云南城投置地有限公司	25,880.49	批发零售用地（051）、住宿餐饮用地（052）	出让	2054 年 5 月 4 日	四通一平
云 2018 官渡区不动产权第 0353774 号（A1-B1 地块）	云南城投置地有限公司	44.21	批发零售用地（051）	出让	2054 年 5 月 4 日	四通一平
云 2018 官渡区不动产权第 0353777 号（A1-B2 地块）	云南城投置地有限公司	358.63	批发零售用地（051）	出让	2054 年 5 月 4 日	四通一平
官国用（2014）第 00111 号（A2 地块）	云南城投置地有限公司	22,641.33	批发零售用地（051）、住宿餐饮用地（052）	出让	2054 年 5 月 4 日	四通一平

#### ② 建设用地规划证

编号	发证机关	发证日期	用地性质	用地面积 m <sup>2</sup>	用地项目名称	用地单位
地字第 530101201700140 号	昆明市规划局	2017 年 9 月 26 日	B1-商业用地	38.8 亩	拾萃城 A1 地块	云南城投置地有限公司

地字第 530101201700139 号	昆明市规划局	2017 年 9 月 26 日	B1-商业用地	33.96 亩	拾萃城 A2 地块	云南城投置地有限公司
--------------------------	--------	-----------------	---------	---------	-----------	------------

### ③建设工程规划证

编号	发证机关	发证日期	建设规模 <sup>m<sup>2</sup></sup>	项目名称	建设单位
建字第 530101201700217 号	昆明市规划局	2017 年 10 月 27 日	总建筑面积 20100.43 平方米，地上建筑面积 12936.27 平方米（地上壹到叁层），地下建筑面积 7164.16 平方米（地下壹层）	拾萃城 A1 地块	云南城投置地有限公司
建字第 530101201700213 号	昆明市规划局	2017 年 10 月 26 日	总建筑面积 17741.4 平方米，地上建筑面积 11319.62 平方米（地上壹到叁层），地下建筑面积 6421.78 平方米（地下壹层）	拾萃城 A2 地块	云南城投置地有限公司

### ④施工许可证

编号	发证机关	发证日期	建设规模 <sup>m<sup>2</sup></sup>	工程名称	施工单位
5301111709200101-SX-001	云南省住房和城乡建设厅	2018 年 1 月 29 日	20,100.43	拾萃城项目二期勘察、设计、施工总承包工程（A1 地块）	云南城投众和建设集团有限公司
5301111709200101-SX-002	云南省住房和城乡建设厅	2018 年 1 月 29 日	17,741.40	拾萃城项目二期勘察、设计、施工总承包工程（A2 地块）	云南城投众和建设集团有限公司

### ➤ 他项权利情况-A1、A2 地块

根据华夏银行股份有限公司昆明城北支行与云南城投置地有限公司于 2018 年 6 月 21 日签订的编号为“KM07（高抵）20180001”的《最高额抵押协议》，为确保华夏银行股份有限公司昆明城北支行云南城投置地有限公司签订的编号为“KM07(融资)20180001”的《最高额融资合同》的履行，云南城投置地有限公司将其所属资产 A1 地块-官国用（2014）第 00109 号、A2 地块-官国用（2014）第 00111 号进行抵押；抵押面积共计 48,521.82 m<sup>2</sup>，抵押期限以主协议债务的履行期间为主，即自 2018 年 6 月 21 日至 2023 年 6 月 21 日止。

### (4) A6、A8、A10 地块

截止评估基准日，A6、A8、A10 地块账面开发成本合计 2,582.49 万元，其中 A6、A8 地块账面成本合计 2,030.74 万元，A10 地块账面

成本 551.75 万元。账面基本情况如下：

金额单位：人民币万元

地块名称	前期工程费	公共配套设施费	建筑安装工程费	开发间接费用	合计
星海半岛四期（A6A8）地块	733.20	-	1,156.73	140.81	2,030.74
A10 教育地块（A10）	267.81	253.05	-	30.89	551.75
合计	1,001.01	253.05	1,156.73	171.70	2,582.49

根据 2020 年 2 月云南城投置地有限公司与昆明市官渡区人民政府签订的《国有土地使用权收回协议》约定，因昆明市政府城市规划的调整，昆明市官渡区人民政府决定协议收回云南城投置地有限公司“拾萃城”项目 A6、A8、A10 地块的国有土地使用权（合计 110.82 亩）。土地使用权收回以城投置地实际发生的成本（土地价款、各项税费、资本化利息、基础设施建设分摊费用等）经审计审定 A6、A8、A10 地块土地使用权收回补偿金额共计 704,327,556.52 元，具体补偿金额明细如下：

金额单位：人民币元

国有土地使用权出让金	332,460,000.00
契税	9,973,800.00
城镇土地使用税	3,379,317.04
城市基础设施建设配套费	110,815,698.52
契税	3,324,470.96
利息支出	244,374,270.00
合计	704,327,556.52

（备注：上述补偿金额中不包含前期工程费、公共配套设施费、建安工程费及开发间接费用）。

截止评估基准日城投置地已收回土地使用权补偿金额 650,000,000.00 元，剩余未收回金额为 54,327,556.52 元。根据城投置地与昆明市官渡区人民政府相关约定，A6、A8、A10 地块剩余账面所发生的前期工程费、公共配套设施费、建安工程费及开发间接费用



将经城投置地申报后由昆明市官渡区国有资产投资经营有限公司委托官渡区审计服务中心进行评审后再给予相关补偿。

### (5) 市政配套相关工程

截止评估基准日，云南城投置地有限公司负责代建的相关市政配套工程包括官渡区星海半岛湖滨生态湿地一期、二期建设项目、会展配套市政路网工程项目（361 号路、362 号路、354 号路、364 号路）以及周边市政河道等，所发生的账面成本合计 7,897.36 万元。账面基本情况如下：

金额单位：人民币万元

地块名称	前期工程费	基础设施费	建筑安装工程费	开发间接费用	资金成本	合计
会展配套路网工程	357.12	141.21	2,444.81	364.81	1,099.09	4,407.06
湿地公园一期工程	119.10	894.33	1,075.75	36.14	450.98	2,576.30
市政河道工程	-	-	765.68	-	148.32	914.00
合计	476.22	1,035.54	4,286.24	400.95	1,698.39	7,897.36

其中官渡区星海半岛湖滨生态湿地一期建设项目于 2015 年开工，历经两年多的建设已于 2017 年 12 月 30 日建成并将星海半岛盘龙入湖口湿地一期（154 亩）范围内的土地、设施设备、植物等移交给昆明市官渡区人民政府所有，二期建设项目改由昆明市官渡区人民政府代建，但须由城投置地支付 3,920.00 万元的市政工程配套费用。

会展配套市政路网工程项目包括 361 号路、362 号路、354 号路、364 号路。其中官渡 361 号市政道路项目起于 353 号路，止于海河，里程桩号 K0+000 至 K0+800，目前 K0+090~K0+480 段路基、人行道、管网、桥梁全部施工完成，路面中粒式沥青已完成；官渡 362 号市政

道路项目起于 363 号路，止于官南大道，里程桩号 K0+000 至 K0+412.164，目前 K0+000~K0+400 段路基、路面、管网、桥梁全部施工完成，人行道铺装完成 70%，绿化完成 50%；官渡 354 号市政道路项目起于 361 号路，止于 363 号路，里程桩号 K0+000 至 K1+394.359，目前 K0+000~K0+992 段路基、路面、管网、绿化、人行道铺装已全部施工完成；K0+992~K1+230 段路基、管网施工完成，人行道路铺装完成 50%，路面水稳层已完成；364 号路由昆明市官渡区住房和城乡建设局委托建设，道路全长 225.15 米，红线宽度 18 米，项目位于昆明市官渡区环湖东路南侧，东临规划空地，西接官渡 363 号市政道路，南临 A3 地块及规划空地，北临 A2 地块及规划空地，目前已完成路基换填。上述除 354 号路因金家村拆迁问题工程进度缓慢外，其余 361 号路、362 号路和 364 号路均处于正常施工状态，于评估基准日已完工程进度的 85%左右。

市政河道工程于评估基准日已完工 A3 地块周边部分，涉及 A1、A2、A5 地块周边的河道工程尚未完工。

## 2. 固定资产

固定资产账面原值 45.96 万元，账面净值 5.14 万元，包括车辆及电子办公设备。

### (1) 车辆

车辆账面原值为 29.97 万元，账面净值为 4.13 万元，共 2 项（共 2 辆），主要为日常办公经营用的车辆，为 2 辆 2013 款手动四驱标准版猎豹黑金刚，购置启用时间均在 2015 年 8 月，均能正常使用。经



现场勘查了解，由于 2017 年城投置地车改要求，委估的 2 辆车辆均已封存在融城金阶的地下停车场中。

## (2) 电子办公设备

电子办公设备账面原值 15.99 万元，账面净值为 1.01 万元，共 20 项（共 22 台套），主要为日常办公生产用电子设备，包括笔记本电脑、投影仪和佳能复印机等，分布于企业各部门办公室，购置启用时间在 2015 年 5 月至 2019 年 1 月，均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

## (三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业未申报账面未记录的无形资产。

## (四) 企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估过程中，资产评估专业人员已提示企业对其拥有的全部资产进行清查、申报，除上述记录的资产外，企业承诺不存在拥有的、账面未记录的其他资产。

## (五) 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

本次评估中，引用信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具编号为“XYZH/2021KMAA20152”无保留意见的审计报告审定财务数据作为评估对象的账面价值。除此之外，未引用其他机构报告内容。

## 五、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等确定资产评估的价值类型为：市

场价值。

市场价值的内涵：是指自愿买方与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。

## 六、评估基准日

评估基准日为 2020 年 12 月 31 日。

该评估基准日距经济行为实际开始运行日最近，能良好地反映资产状况，符合本次评估目的。该基准日为被评估单位会计结算日，能够全面反映评估对象各种资产及负债的整体情况，有利于资产的清查。经与委托人及被评估单位协商，共同确定该日期为评估基准日。

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

2021 年 4 月 9 日《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 12 届全国人民代表大会常务委员会第 21 次会议通过）；

2. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第 97 号, 2019 年 01 月 02 日);
3. 《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 6 次会议修正);
4. 《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日十三届全国人大 3 次会议表决通过);
5. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第 11 届全国人民代表大会常务委员会第 5 次会议通过);
6. 《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 15 次会议第 2 次修订);
7. 《中华人民共和国企业所得税法》(2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第 15 次会议第 2 次修订);
8. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第 12 次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第 3 次修正);
9. 《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第 12 次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第 3 次修正);
10. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号, 1991 年 11 月 16 日);

11. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发〔1992〕36号, 1992年07月18日);
12. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部令第32号, 2016年6月24日);
13. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第12号, 2005年8月25日);
14. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号, 2001年12月31日);
15. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第588号, 2011年1月8日);
16. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕64号, 2013年5月10日);
17. 《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, 2006年12月12日);
18. 《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, 2009年9月11日);
19. 《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, 2018年7月1日);
20. 《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, 2018年7月1日);
21. 《中华人民共和国增值税暂行条例》;
22. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕

36 号，2016 年 3 月 23 日)；

23. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第 645 号，2013 年 12 月 7 日)；

24. 《中华人民共和国车辆购置税法》(2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第 7 次会议通过，自 2019 年 7 月 1 日起实施)；

25. 《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》(国税发〔2006〕187 号)；

26. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(1993 年 12 月 13 日中华人民共和国国务院令 第 138 号发布，2011 年 1 月 8 日中华人民共和国国务院令 第 588 号修改)；

27. 其他与资产评估有关的法律法规。

### (三) 准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43 号，2017 年 10 月 1 日)；

2. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30 号，2017 年 10 月 1 日)；

3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协〔2018〕36 号，2019 年 1 月 1 日)；

4. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协〔2019〕35 号，2019 年 12 月 4 日)；

5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕

33 号，2017 年 10 月 1 日)；

6. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协〔2018〕35 号，2019 年 1 月 1 日)；

7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2018〕37 号，2019 年 1 月 1 日)；

8. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2018〕38 号，2019 年 1 月 1 日)；

9. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38 号，2017 年 10 月 1 日)；

10. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协〔2017〕39 号，2017 年 10 月 1 日)；

11. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》(中评协〔2017〕35 号，2017 年 10 月 1 日)；

12. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号)；

13. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42 号，2017 年 10 月 1 日)；

14. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号，2017 年 10 月 1 日)；

15. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48 号，2017 年 10 月 1 日)；

16. 《企业会计准则—基本准则》(中华人民共和国财政部令第 76 号，2014 年 7 月 23 日)。

#### (四) 权属依据

1. 投资合同、被投资单位公司章程；
2. 机动车行驶证；
3. 国有土地使用权证书或国有土地使用权出让合同；
4. 其他有关产权证明。

#### (五) 取价依据

##### 1. 企业提供的资料

- (1) 企业提供的评估基准日及以前年度财务报表、审计报告；
- (2) 企业提供的历史年度经营资料；
- (3) 企业提供的未来年度经营预测资料；
- (4) 企业提供的评估基准日至报告出具日已签订未执行完毕的重要合同；
- (5) 企业提供的评估基准日资产使用状况资料。

##### 2. 国家有关部门发布的资料

- (1) 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015, 中华人民共和国住房和城乡建设部公告第 797 号, 2015 年 12 月 1 日)；
- (2) 《机动车强制报废标准》(2012 年 8 月 24 日商务部第 68 次部务会议审议通过, 并经发展改革委、公安部、环境保护部同意)；
- (3) 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014, 国土资厅发〔2015〕12 号, 2015 年 12 月 1 日)。

##### 3. 资产评估机构收集的资料

- (1) 《资产评估常用数据与参数手册》(机械工业出版社)；



- (2) 《机电产品报价手册》(2020 年);
- (3) IFIND 资讯/Wind 资讯;
- (4) 资产评估专业人员现场勘查记录资料;
- (5) 资产评估专业人员自行搜集的与评估相关资料;
- (6) 与本次评估相关的其他资料。

#### (六) 其他依据

1. 北京亚超资产评估有限公司与云南城投置业股份有限公司、云南城投置地有限公司签订的《资产评估委托合同》“北京亚超评委字(2021)第 A207 号”;
2. 委托人及被评估单位提供的资产清单和资产评估申报表。

## 八、评估方法

### (一) 评估方法选择的依据

1. 《资产评估基本准则》第十六条,“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析上述三种基本方法的适用性,依法选择评估方法。”

2. 《资产评估执业准则—资产评估方法》第二十一条,“资产评估专业人员应当熟知、理解并恰当选择评估方法。资产评估专业人员在选择评估方法时,应当充分考虑影响评估方法选择的因素。选择评估方法所考虑的因素包括:评估目的和价值类型;评估对象;评估方法的适用条件;评估方法应用所依据数据的质量和数量;影响评估方法选择的其他因素。”



3. 《资产评估执业准则—企业价值》第十七条，“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、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。”

4. 《资产评估执业准则—企业价值》第十八条，“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。”

## （二）评估基本方法

资产评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集、评估方法的适用条件等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

### 1. 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

### 2. 收益法

企业价值评估中的收益法，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。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

### 3. 市场法

企业价值评估中的市场法，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。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

#### (三) 评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

##### 1. 资产基础法适用性分析

考虑被评估单位的各类资产负债能够履行现场勘查程序，并满足

评估方法的适用条件，评定估算的资料要求，因此，本项目选用资产基础法进行评估。

## 2. 收益法适用性分析：

考虑城投置地“山海荟”项目剩余在建地块有明确的开发进度计划，未来预期收益可以预测并可以用货币衡量，获得未来预期收益所承担的风险可以衡量，因此，本项目选用收益法进行评估。

## 3. 市场法适用性分析：

考虑我国资本市场存在的与被评估单位可比的同行业上市公司不满足数量条件，同时同行业市场交易案例较少、披露信息不足，因此，本项目不适用市场法进行评估。

综上所述，根据评估目的，本次评估选用资产基础法、收益法进行评估。

## (四) 选用评估方法技术思路

### ■ 资产基础法

企业价值评估中用资产基础法，是指采用适当方法对资产负债的价值进行评估得出股东全部权益的评估价值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

#### 1. 货币资金

对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面价值确定评估值。

#### 2. 其他债权性资产

主要为应收账款、预付账款、其他应收款等，分析其业务内容、账龄、还款情况，并对主要债务人的资金使用、经营状况作重点调查

了解，在核实的基础上，采用对个别认定和账龄分析的方法，判断款项可能收回的数额，参考企业会计计提坏账准备的政策，确定预计风险损失，同时坏账准备评估为零，确定评估值。

### 3. 存货

存货主要为开发产品和开发成本。

资产评估专业人员在对“山海荟”项目整体的权属状况、实物状况、开发利用情况进行充分清查核实的基础上对估值技术路线进行分析。本次评估对开发产品和开发成本均采用假设开发法（动态）进行评估。

#### ■ 假设开发法

假设开发法也称剩余法，是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出和应得利润来求取估价对象价值的方法，假设开发法根据是否考虑时间价值，又分为静态法和动态法。本次评估选用动态法。

动态法（现金流量折现法）：要考虑、支出的时间价值，不再单独扣除投资利息和开发利润。在现金流量折现法中，投资利息和开发利润已经隐含在折现过程中，即折现率中。所以折现率要包括安全收益率和风险收益率。其计算公式如下：

评估价值=开发后房地产销售收入现金流现值-后续必要支出现值-后续管理费用现值-后续销售费用及税金现值

### 4. 其他流动资产

其他流动资产主要为被评估单位预缴增值税等，其评估值已在存货中进行体现。

## 5. 设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，结合各待估设备类资产的特点和收集资料情况，采用重置成本法、市场法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值来确定被评估资产价值的方法。重置成本法基本公式如下：

评估价值=重置全价×成新率

即：评估净值=评估原值×成新率

市场法主要针对使用时间较长的在用车辆、电子设备，采用类似市场交易价格比较后确定评估价值。

## 6. 递延所得税资产

递延所得税资产在了解其内容及相关构成的基础上，根据对应科目的评估处理具体情况，复核计算确认递延所得税资产评估值。

## 7. 负债

主要为应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年到期非流动负债、长期借款等。对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估价值。

### ■ 收益法

企业价值评估中的收益法，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。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法常用的具体方法包括**股利折现法**和**现金流量折现法**。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去付息负债得出股东全部权益价值。

本次评估选用的是现金流量折现法，将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用与之匹配的加权平均资本成本模型(WACC)计算折现率。计算公式如下：

$$E = V - D \quad \text{公式一}$$

$$V = P + C_1 + C_2 - C_3 \quad \text{公式二}$$

上式中：

**E**：股东全部权益价值；

**V**：企业价值；

**D**：付息债务评估价值；

**P**：经营性资产评估价值；

**C<sub>1</sub>**：溢余资产评估价值；

**C<sub>2</sub>**：非经营性资产评估价值；

**C<sub>3</sub>**：非经营性负债评估价值；

其中，公式二中经营性资产评估价值 **P** 按如下公式（公式三）求取：

$$P = \sum_{i=1}^n [R_i \times (1 + r)^{-i}] + R_n \times (1 + r)^{-n}$$

公式三中：

**R<sub>i</sub>**：明确预测期的第 **i** 期的企业自由现金流；

**i**：明确预测期期数 1, 2, 3, …, **n**；

**r**：折现率；

**n**：明确预测期第末年；

**R<sub>n</sub>**：第 **n** 年的回收价值。

其中，折现率（加权平均资本成本，**WACC**）计算公式如下：

$$WACC = Re \times We + Rd \times (1 - T) \times Wd$$

其中：**WACC**：加权平均资本成本

**Re**：权益资本成本



**Rd:** 债务资本成本

**We:** 权益资本在资本结构占比

**Wd:** 债务资本在资本结构占比

**T:** 被评估单位的所得税税率

其中：权益资本成本 **Re** 采用风险累加法估算，计算公式如下：

$$Re=Rf+Rr+Rs$$

其中：**Re:** 权益资本成本

**Rf:** 无风险报酬率

**Rr:** 风险报酬率

**Rs:** 公司特有风险溢价

风险报酬率 **Rr**=投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率

## 九、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和中国资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

### (一) 明确评估业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和资产评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

### (二) 签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和资产评估专业人员专

业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托方签订资产评估委托合同。

### (三) 编制评估计划

根据资产评估工作的要求，编制评估工作计划，包括确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排，拟定资产评估技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

### (四) 现场调查

1. 指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料。

2. 根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不符事宜进行逐项调查，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

3. 对被评估单位收益状况进行调查：资产评估专业人员主要通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查了解。

### (五) 收集评估资料

收集直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位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；对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

## (六) 评定估算

1. 根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和资产基础法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；

2. 根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果；

3. 对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

## (七) 编制和提交评估报告

1. 根据法律、法规和中国资产评估准则的要求编制评估报告，经公司内部审核形成资产评估报告征求意见稿；

2. 在不影响对最终评估结论独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，向委托人出具资产评估报告。

## 十、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是评估报告撰写的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。我们遵循以下评估假设条件，如评估报告日后评估假设发生重要变化，将对评估结论产生重大影响，评估结果应进行相应的调整。

### (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. 资产持续经营假设

资产持续经营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) 一般假设

1. 被评估单位所处的社会经济环境无重大变化，国家及被评估单位所处地区的有关法律、法规、政策无重大变化；

2. 假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、资产评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

3. 假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件；

4. 除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响被评估单位经营的法律、法规外，假设收益期内与被评估单位经营相关的法律、法规不发生重大变化；

5. 假设评估基准日后被评估单位经营所涉及的汇率、利率、税赋及通货膨胀等因素的变化不对其收益期经营状况产生重大影响（考虑利率在评估基准日至报告日的变化）；

6. 假设未来收益期内被评估单位所采用的会计政策与评估基准日在重大方面保持一致，具有连续性和可比性；

7. 假设被评估单位经营者是负责的，且管理层有能力担当其责任，在未来收益期内被评估单位主要管理人员和技术人员基于评估基准日状况，不发生影响其经营变动的重大变更，管理团队稳定发展，管理制度不发生影响其经营的重大变动；

8. 假设被评估单位未来收益期不发生对其经营业绩产生重大影响的诉讼、抵押、担保等事项；

9. 未考虑新冠疫情对被评估单位未来生产经营带来的影响；

10. 无其它不可抗力及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

### **(三) 本次评估假设**

1. 被评估单位经营范围、经营方式、管理模式等在保持一贯性的基础上，能随着市场和科学技术的发展，进行适时调整和创新；

2. 被评估单位所申报的资产负债不存在产权纠纷及其他经济纠纷事项；

3. 被评估单位的生产经营及与生产经营相关的经济行为符合国

家法律法规；

4. 未来的贷款利率、增值税和附加税率、企业所得税税率等不发生重大变化；

5. 本次评估不考虑评估基准日后被评估单位发生的对外股权投资项目对其价值的影响；

6. 假设被评估单位未来收益期不进行影响其经营的重大固定资产投资活动；

7. 假设被评估单位未来收益期应纳税所得额的金额与利润总额基本一致，不存在重大的永久性差异和时间性差异调整事项；

8. 假设被评估单位未来收益期经营现金流入、现金流出为均匀发生，不会出现年度某一时点集中确认收入的情形；

9. 假设 A3 地块配套商业及集中商业、产权车位部分根据销售计划在预测期内可取得预售许可证并正常销售去化及完成竣工备案顺利结转成本；A1、A2 地块、A5 地块的商业别墅及商业综合楼部分根据开发计划完工交付使用并取得预售许可证，在预测期内正常销售去化并完成竣工备案顺利结转成本。

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们将不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十一、评估结论

根据中国资产评估准则规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对纳入评估范围的全部资产及负债进行了评



估。在评估过程中，本公司资产评估专业人员对被评估单位进行了资产清查，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。在此基础上采用资产基础法、收益法对云南城投置地有限公司 100%股权价值进行了评估。本次评估采用的价值类型为市场价值。

### (一) 资产基础法评估结果

总资产评估价值 294,903.42 万元，总负债评估价值 294,865.57 万元，股东全部权益评估价值 37.85 万元，评估增值 5,099.21 万元，增值率 100.75 %。详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	289,811.17	294,075.40	4,264.23	1.47
非流动资产	860.71	828.02	-32.69	-3.80
其中：固定资产	5.14	16.56	11.42	222.18
递延所得税资产	855.57	811.46	-44.11	-5.16
<b>资产总计</b>	<b>290,671.88</b>	<b>294,903.42</b>	<b>4,231.54</b>	<b>1.46</b>
流动负债	242,812.74	241,945.08	-867.66	-0.36
非流动负债	52,920.49	52,920.49	-	-
<b>负债合计</b>	<b>295,733.24</b>	<b>294,865.57</b>	<b>-867.67</b>	<b>-0.29</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>-5,061.36</b>	<b>37.85</b>	<b>5,099.21</b>	<b>100.75</b>

评估增减值变动原因分析：

#### 1. 流动资产

流动资产评估价值 294,075.40 万元，评估增值 4,264.23 万元，增值率 1.47%，主要原因为存货-开发产品及开发成本评估增值形成，被评估单位所开发的“山海荟”项目对应开发产品和开发成本所建业态市场良好，未来实现的货包价值大于投入的成本，形成评估增值。



## 2. 固定资产—设备类

固定资产-设备类评估价值 16.56 万元，评估增值 11.42 万元，增值率 222.18%，增值原因为设备的折旧年限低于评估经济使用年限，另根据资产评估专业人员的了解，评估范围内的车辆由于 2017 年城投置地车改要求进行了封存，车辆行驶里程数较小，磨损程度较低，故导致评估值相比账面净值较高，形成本次评估增值。

### (二) 收益法评估结果

股东全部权益评估价值为 40.69 万元，评估增值 5,102.05 万元，增值率 100.80%。

### (三) 评估结论分析

资产基础法评估价值与收益法评估价值的差异是 2.84 万元，差异率为 7.50%。

两种方法估值结论差异较小，原因是城投置地是一个房地产企业，其存货占整个经营性资产的几乎全部，收益法和资产基础法在对上述资产进行评估时采用的基本角度一致。本次在采用资产基础法评估过程中，其主要资产存货-开发产品及开发成本均已采用动态假设开发法进行评估，其原理与整体收益法评估思路相同；而整体收益法评估时，经营现金流均由存货产生，资产基础法与收益法在经营性资产的评估技术路线本质上是一致的，故两种方法对应的评估结果差异较小。考虑到本次评估目的，我们选择收益法的结果作为最终评估结论。

### (四) 最终评估结论

根据本次评估目的，并结合上述原因分析，最终选取**收益法**评估结果作为最终评估结论。

云南城投置地有限公司股东全部权益评估价值为 **40.69 万元**（大写：**肆拾万零陆仟玖佰元正**），评估增值 **5,102.05 万元**，增值率 **100.80%**。

本次评估未考虑控股权溢价对评估结论产生的影响，也未考虑流动性对评估结论的影响。

## 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资产评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

（一）引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任；

本次评估中，引用信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具编号为“XYZH/2021KMAA20152”无保留意见的审计报告审定财务数据作为评估对象的账面价值，并承担引用不当的相关责任。

（二）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；

本次评估不存在权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

（三）法律、经济纠纷等未决事项；

截至资产评估报告日，未发现与评估对象相关的法律、经济纠纷等未决事项。

（四）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

根据华夏银行股份有限公司昆明城北支行与云南城投置地有限公司于 2018 年 6 月 21 日签订了编号为“KM07(高抵)20180001”的《最高额抵押协议》，为确保华夏银行股份有限公司昆明城北支行云南城投置地有限公司签订的编号为“KM07(融资)20180001”的《最高额融资合同》的履行，云南城投置地有限公司将其所属 A1、A2 及 A5 地块的国有土地使用权证（A1 地块-官国用（2014）第 00109 号、A2 地块-官国用（2014）第 00111 号、A5 地块-官国用（2014）第 00116 号）进行了抵押；抵押面积共计 125,418.34 m<sup>2</sup>，抵押资产金额为 8.86080572 亿，抵押期限以主协议债务的履行期间为主，即自 2018 年 6 月 21 日至 2023 年 6 月 21 日止。

此外，华夏银行股份有限公司昆明城北支行与云南城投置业股份有限公司签订了编号为“KM07(高保)20180001”的《最高额保证合同》，云南城投置业股份有限公司作为保证人，为《最高额融资合同》的履行提供保证担保，担保期限自 2018 年 6 月 21 日至 2023 年 6 月 21 日止。

本次评估未考虑上述抵押担保、保证担保事项对评估结论的影响。

(五) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项；

经资产评估专业人员清查核实，未发现评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项。

(六) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形；

经资产评估专业人员清查核实，未发现本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

(七) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况；

未发现评估程序受限的有关情况。

(八) 云南城投置地有限公司提供给资产评估机构的盈利预测资料是评估报告收益法评估的基础，资产评估师对云南城投置地有限公司做出的盈利预测进行了必要的调查、分析和判断，经过与云南城投置地有限公司管理层多次讨论，进一步修正、完善后，采信了云南城投置地有限公司盈利预测的相关数据。资产评估机构对未来盈利预测数据的利用，并不是对云南城投置地有限公司未来盈利能力的保证。

(九) 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

提请报告使用者关注上述事项可能对评估结论、经济行为产生的影响。

### 十三、资产评估报告使用限制说明

(一) 使用范围：

1. 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；

2. 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；

3. 本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本次评估机构或与相关当事方另有约定的除外

4. 评估结论的使用有效期；自评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告，即从 2020 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 30 日，超过一年，需重新进行资产评估。

(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师不承担责任。

(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) 本评估项目的委托人涉及国有企业，依据相关规定，只有履行国有资产评估项目备案手续后，方可使用本资产评估报告。

(六) 本资产评估报告由北京亚超资产评估有限公司负责解释。

#### 十四、资产评估报告日

本资产评估报告结论形成日期为 2021 年 4 月 30 日。

北京亚超资产评估有限公司



资产评估师:



资产评估师:



中国·北京

二零二一年四月三十日