

中和资产评估有限公司

关于上海证券交易所《关于对云南城投置业股份有限公司重大资产重组草案的问询函》（上证公函【2022】2590号） 部分反馈意见的回复

上海证券交易所：

2022年10月20日，云南城投置业股份有限公司（以下简称“云南城投”、“公司”或“上市公司”）收到贵所下发的《关于对云南城投置业股份有限公司重大资产重组草案的问询函》（上证公函〔2022〕2590号）（以下简称“《问询函》”）。

2022年11月5日，公司披露了《云南城投置业股份有限公司关于上海证券交易所<关于对云南城投置业股份有限公司重大资产重组草案的问询函>的部分回复公告》（公告编号：临2022-133），对于《问询函》中问题1、2、3、6、7、8进行回复。根据《问询函》的要求，中和资产评估有限公司（以下简称“中和”或“我们”）作为云南城投置业股份有限公司重大资产出售的评估机构之一，我们就公司对《问询函》第8条问题的相关回复进行了核查并作出了回复。本次就第4条问题进行核查并作出回复。

如无特别说明，本问询函回复及核查意见中出现的简称均与《云南城投置业股份有限公司重大资产出售报告书（草案）（修订稿）》中的释义内容相同。

问题 4、“草案显示，陕西秦汉新城评估增值率为 1,180.34%，杭州西溪、西安东智和台州银泰评估增值率不足 0.1%。其中，杭州西溪 70%股权按照资产基础法评估值为 10.89 亿元，根据评估报告，杭州西溪主要资产为投资性房地产，主要为西溪银泰城购物中心所属地块的土地使用权和商铺，建筑面积 20.58 万平方米。账面净值 20.03 亿元，相关资产评估增值率为 0。西安东智、云城尊龙、台州银泰、东方柏丰等公司也存在主要资产评估增值率为 0 的情况。请公司：结

合房地产所在地同类或类似房地产可比市场价格，充分说明标的公司评估价格的合理性，是否有利于保障上市公司利益。请财务顾问和评估师发表意见。”

回复：

一、 问题答复

1、 陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司评估增值情况

(1) 本次评估基本情况

陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司主要资产为存货与固定资产-房屋建筑物，本次评估增值即主要来自为存货、固定资产-房屋建筑物。存货账面价值 45,607.56 万元，评估价值 45,734.24 万元，评估增值 126.68 万，增值率 0.28%；固定资产账面价值 6,450.93 万元，评估价值 8,974.95 万元，评估增值 2,524.02 万元，增值率 39.13%。

(2) 评估值合理性分析

1) 房地产市场分析

西安房地产市场从 2017-2018 年经历了快速增长阶段，2019 年限购控政策出台，市场热度骤降；2020 年受政策调控叠加疫情影响，开盘推售套数及开盘去化率持续下降；2021 年受 1130 政策影响，供应受阻，开盘去化率逆势上涨；2022 年受疫情及房地产市场下行影响，办公与商业需求放缓，供销齐跌，整体较为疲软，客户置业更加理性。

陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司开发的秦汉创业中心（融城璟荟）项目处于西咸新区远郊，秦汉新城管委会兰池大道中段，区域市场商办类市场货源充足，以买方市场为主，客户首选以成熟区域为主，远郊类产品在区域发展缓慢。

2) 存货评估过程分析

①评估方法

陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司存货采用静态假设开发法评估，假设开发法是将预测的估价对象未来开发完成后的价值，减去后续开发成本、税费及适当的利润等，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

②评估过程

秦汉创业中心项目业态主要有公寓、办公、商业，资产评估专业人员通过对附近的相似项目进行调查了解，公寓均价在 0.95 万元/平方米左右，社区底商均价在 1.33 万元/平方米左右，办公均价在 1.06 万元/平方米左右，具体如下：

名称	项目地址	产品形式	含税均价(元/m ²)
中南未来悦	西咸新区沣东新城太平路与征和六路交汇处东北角	公寓	10,500
橙天地文化中心(橙世万象)	康定路以南, 尚业路以北, 同文路以西, 同德路以东	公寓	8,500
紫薇·万科生活广场	西咸新区白马河路与季家路交汇处东	公寓	9,400
国润 EOD 总部港	丰邑大道与康定路十字东北角(沣西管委会以北)	公寓	8,800
绿地铂瑞公馆	西咸新区沣泾大道与沣裕路交叉口	公寓	11,000
保利和光小户	西咸新区沣东新城征和四路与太平路十字东南角	公寓	10,300
中天智汇港	西咸新区能源金贸区西咸管委会向南 700 米	公寓	10,500
招商局丝路中心	灞桥世博园	公寓	8,600
东望中心	西咸新区丰裕路以南, 丰登路以北, 金融东路以东, 沣泾大道以西	公寓	8,800
中建财智广场	经开明光路与北三环交汇处东北角元朔路地铁口	公寓	8,700
公寓均价			9,510
辰宇世纪城社区商业	城东地铁 1 号线半坡站	社区底商	11,700
思路创意工厂社区商业	西安市未央区欧亚大道附近	社区底商	12,400
半坡国际广场社区商业	长乐路与东三环交汇处	社区底商	12,000
绿地新里城	西咸新区沣东新城	社区底商	15,900
保利和光尘樾	西咸新区沣东新城	社区底商	14,400
社区底商均价			13,280
圣朗国际	景路以西、凤城十路与凤城十一路之间	办公	10,100
航天城中心广场	长安东长安街与京东大道十字西南角	办公	9,700
文景天下	文景路与凤和路	办公	11,000
缤纷新时代	东三环穆将王立交东北角	办公	11,300
中建商务广场	未央区明光路中建商务广场	办公	11,270

名称	项目地址	产品形式	含税均价(元/m ²)
办公均价			10,600

项目开发的秦汉创业中心(融城璟荟)所处区域人口密度较低、人流量较低,公寓及办公市场相对低迷,项目去化不理想,实际价格处于同类项目中较低水平。

(1) 资产评估专业人员在同区域公寓业态中选取与评估对象相类似的具有可比性的案例进行比较计算,具体案例选取及因素比较如下:

比较因素	评估对象	案例 1	案例 2	案例 3	
交易价格(含税)	待估	8600.00	8800.00	8700.00	
房屋坐落	融城璟荟	招商局丝路中心	东望中心	中建财智广场	
交易双方情况及交易目的	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易	
交易时间	2022年3月	2022年3月	2022年3月	2022年3月	
交易房地产状况	现房	现房	现房	现房	
房地产用途	LOFT公寓	LOFT公寓	LOFT公寓	LOFT公寓	
区位状况	区域功能定位	商住\投资	商住\投资	商住\投资	
	商业繁华程度(配套资源)	秦汉新城商圈,较松散,人流少	绿地能源国际金融中心、绿地丝路中心、鑫苑金边广场	绿地能源国际金融中心、绿地丝路中心、鑫苑金边广场	
	宗地外基础设施	“六通”(通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气)	“六通”(通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气)	“六通”(通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气)	项目西邻西部网货城,项目距经开核心商圈约3公里,商圈内汇集熙地港、大融城、汉神购物广场等大型商业综合体
	自身配套	自带社区商业及独栋商业	自带社区商业及独栋商业	自带社区商业及独栋商业	下沉式商业区
	交通便捷程度	距离西安北站直线距离约4km,驾车约15分钟,距离陕西咸阳机场站约14km,驾车约22分钟。	1号线上林路站(1.5公里)、16号线能源中心站(300米)就规划在项目附近。	1号线上林路站(1.5公里)、16号线能源中心站(300米)就规划在项目附近。	四号线元朔路地铁口、2号线、14号线、机场城际北客站
	周边物业类型	周边为商住物业	周边为商住物业	周边为商住物业	周边为商住物业
	环境质量状况	环境条件较好	环境条件一般	环境条件一般	环境条件一般
	总楼层	14层	18层	19层	26层

比较因素		评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
实物 状况	临街状况	临主干道	临主干道	临主干道	临主干道
	建筑物新旧程度	99%以上	99%以上	99%以上	99%以上
	建筑面积 (m ²)	45-100 m ²	38/57/65 m ²	32-42 m ²	48-56 m ²
	装修情况	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
	设施设备	智能化程度一般	智能化程度一般	智能化程度一般	智能化程度一般
	平面布局	合理	较合理	较合理	较合理
	工程质量	无质量问题	无质量问题	无质量问题	无质量问题
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	朝向	南北	南北	南北	南北
权益 状况	土地使用权类型	出让	出让	出让	出让
	土地使用年限	无影响	无影响	无影响	无影响

通过分析可比案例与评估对象之间差异，进行各种因素情况修正，具体比较指数如下：

比较因素		待估房地产	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格 (含税)			8600.00	8800.00	8700.00
交易双方情况及交易目的		100.00	100.00	100.00	100.00
交易时间		100.00	100.00	100.00	100.00
交易房地产状况		100.00	100.00	100.00	100.00
交易方式、付款方式		100.00	100.00	100.00	100.00
房地产用途		100.00	100.00	100.00	100.00
区位 状况	区域功能定位	100.00	100.00	100.00	100.00
	商业繁华程度 (配套资源)	100.00	103.00	103.00	103.00
	宗地外基础设施	100.00	100.00	100.00	100.00
	自身配套	100.00	100.00	100.00	100.00
	交通便捷程度	100.00	101.00	101.00	101.00
	周边物业类型	100.00	100.00	100.00	100.00
	环境质量状况	100.00	98.00	98.00	98.00
	总楼层	100.00	97.00	97.00	97.00
实物 状况	临街状况	100.00	100.00	100.00	100.00
	建筑物新旧程度	100.00	100.00	100.00	100.00
	建筑面积 (m ²)	100.00	100.00	100.00	100.00
	装修情况	100.00	100.00	100.00	100.00
	设施设备	100.00	100.00	100.00	100.00
	平面布局	100.00	99.00	99.00	99.00

比较因素		待估房地产	案例 1	案例 2	案例 3
	工程质量	100.00	100.00	100.00	100.00
	建筑结构	100.00	100.00	100.00	100.00
	朝向	100.00	100.00	100.00	100.00
权益状况	土地使用权类型	100.00	100.00	100.00	100.00
	土地使用年限	100.00	100.00	100.00	100.00

因素比较修正系数及估值详见下表：

评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格（元/m ² ）（含税）	8600	8800	8700
交易情况	1.00	1.00	1.00
成交日期	1.00	1.00	1.00
区位状况	1.01	1.01	1.01
实物状况	1.01	1.01	1.01
权益状况	1.00	1.00	1.00
修正合计	1.02	1.02	1.02
比准价格	8780	8990	8890
待估单价	8900		

（2）资产评估专业人员在同区域社区底商业态中选取与评估对象相类似的具有可比性的案例进行比较计算，具体案例选取及因素比较如下：

比较因素	评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格（含税）	待估	11700.00	12400.00	12000.00
房屋坐落	融城璟荟	辰宇世纪城社区商业	思路创意工厂社区商业	半坡国际广场社区商业
交易双方情况及交易目的	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
交易时间	2022年3月	2022年3月	2022年3月	2022年3月
交易房地产状况	现房	现房	现房	现房
房地产用途	商业	商业	商业	商业
区位状况	区域功能定位	社区商业	社区商业	社区商业
	商业繁华程度（配套资源）	秦汉新城商圈，较松散，人流少	地铁：余家寨、常青路、百花村、市中医医院、余家寨地铁站-C口。教育设施相对成熟。委估为社区底商 医院：西安市中医医院、西安市第三医院	酒店：艾美酒店、灞柳驿 公园：桃花潭、浐灞湿地公园。委估为社区底商 购物：华润万家超市 医院：唐都医院、西京医院。委估为社区底商

	宗地外基础设施	“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气）	“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气）	“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气）	“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气）
	自身配套	自带社区商业及独栋商业	规划童梦、漫享及康养三大主题街区。 DK1 西侧临近学校，2层独立商墅，规划为童梦主题街区。 DK2 西侧临养元医疗规划用地，4层独立商墅，设为康养主题街。 DK3 临近市政公园规划用地，3层独立商墅，设为漫享主题街。	桔子酒店、亚马逊办公	半坡国际广场项目集高档住宅、大型购物开放式商业街、城市景观广场为一体，80000 m ² 旗舰式商业，30000 m ² 城市休闲广场、休闲、居住、购物的国际人居新潮流。
	交通便捷程度	距离西安北站直线距离约4km，驾车约15分钟，距离陕西咸阳机场站约14km，驾车约22分钟。	余家寨、常青路、百花村、市中医医院、余家寨地铁站-C口	公交：932、浐灞3号线、浐灞7号线	交通：纺织城地铁口
	周边物业类型	周边为商住物业	周边为商住物业	周边为商住物业	周边为商住物业
	环境质量状况	环境条件较好	环境条件较好	环境条件较好	环境条件较好
	总楼层	一类高层	总4层	总4层	总4层
实物状况	临街状况	临主干道	临主干道	临主干道	临主干道
	建筑物新旧程度	99%以上	99%以上	99%以上	99%以上
	建筑面积（m ² ）	400-500 m ²	与估价对象相近	与估价对象相近	与估价对象相近
	装修情况	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
	设施设备	智能化程度一般	智能化程度一般	智能化程度一般	智能化程度一般
	平面布局	合理	合理	合理	合理

	工程质量	无质量问题	无质量问题	无质量问题	无质量问题
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	朝向	无影响	无影响	无影响	无影响
权益状况	土地使用权类型	出让	出让	出让	出让
	土地使用年限	无影响	无影响	无影响	无影响

通过分析可比案例与评估对象之间差异，进行各种因素情况修正，具体比较指数如下：

比较因素		待估房地产	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格（含税）			11700.00	12400.00	12000.00
交易双方情况及交易目的		100.00	100.00	100.00	100.00
交易时间		100.00	100.00	100.00	100.00
交易房地产状况		100.00	100.00	100.00	100.00
交易方式、付款方式		100.00	100.00	100.00	100.00
房地产用途		100.00	100.00	100.00	100.00
区位状况	区域功能定位	100.00	100.00	100.00	100.00
	商业繁华程度（配套资源）	100.00	105.00	105.00	105.00
	宗地外基础设施	100.00	100.00	100.00	100.00
	自身配套	100.00	105.00	105.00	105.00
	交通便捷程度	100.00	103.00	103.00	103.00
	周边物业类型	100.00	100.00	100.00	100.00
	环境质量状况	100.00	100.00	100.00	100.00
	总楼层	100.00	103.00	103.00	103.00
实物状况	临街状况	100.00	100.00	100.00	100.00
	建筑物新旧程度	100.00	100.00	100.00	100.00
	建筑面积（m ² ）	100.00	100.00	100.00	100.00
	装修情况	100.00	100.00	100.00	100.00
	设施设备	100.00	100.00	100.00	100.00
	平面布局	100.00	100.00	100.00	100.00
	工程质量	100.00	100.00	100.00	100.00
	建筑结构	100.00	100.00	100.00	100.00
朝向	100.00	100.00	100.00	100.00	
权益	土地使用权类	100.00	100.00	100.00	100.00

状况	型				
	土地使用年限	100.00	100.00	100.00	100.00

因素比较修正系数及估值详见下表：

评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格（元/m ² ）（含税价）	11700	12400	12000
交易情况	1.00	1.00	1.00
成交日期	1.00	1.00	1.00
区位状况	0.86	0.86	0.86
实物状况	1.00	1.00	1.00
权益状况	1.00	1.00	1.00
修正合计	0.86	0.86	0.86
比准价格	10000	10600	10260
待估单价	10300		

（3）资产评估专业人员在同区域办公业态中选取与评估对象相类似的具有可比性的案例进行比较计算，具体案例选取及因素比较如下：

比较因素	评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格（含税）	待估	10100.00	9700.00	11000.00
房屋坐落	融城璟荟	圣朗国际	航天城中心广场	文景天下
交易双方情况及交易目的	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
交易时间	2022年3月	2022年3月	2022年3月	2022年3月
交易房地产状况	现房	现房	现房	现房
房地产用途	办公	办公	办公	办公
区位状况	区域功能定位	办公	办公	办公
	商业繁华程度（配套资源）	秦汉新城商圈	景路以西、凤城十路与凤城十一路之间黄金地段，距运动公园站地铁口700米	航天城壹街区、航天城星座广场、里坊 PARK 通：地铁口1200m，市图书馆站 医院：长安医院、西安凤城医院、西安凤城医院、未央华瑞医院、西安京和动物医院(总院)。购物：华润万家便利超市(西安凤城一路店)、蓝海风漫巷、明光路花卉市场、

	宗地外基础设施	“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气）	“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气）	“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气）	“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气）
	自身配套	自带社区商业及独栋商业	地上车位数 25；地下车位数 345	车位 1808	商业：呷哺、川渝人家、西贝、莜面村
	交通便捷程度	距离西安北站直线距离约 4km，驾车约 15 分钟，距离陕西咸阳机场站约 14km，驾车约 22 分钟。	地铁 2 号线运动公园站向西 800 米；距北客站 1500 米	地铁 4 号线（东长安街站）、2 号线（航天城站）；公交 260 路、239 路、177 路、189 路	地铁口 1200m，市图书馆站
	周边物业类型	周边为商住物业	周边为商住物业	周边为商住物业	周边为商住物业
	环境质量状况	环境条件较好	环境条件较好	环境条件较好	环境条件较好
	总楼层	总 16 层	总 24 层	总 22 层	总 25 层
实物状况	临街状况	临主干道	临主干道	临主干道	临主干道
	建筑物新旧程度	99%以上	99%以上	99%以上	99%以上
	建筑面积（m ² ）	45-100 m ²	65-750 m ²	35-1384 m ²	65-750 m ²
	装修情况	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
	设施设备	智能化程度一般	智能化程度一般	智能化程度一般	智能化程度一般
	平面布局	合理	较合理	较合理	较合理
	工程质量	无质量问题	无质量问题	无质量问题	无质量问题
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	朝向	南北	南北	南北	南北
权益状况	土地使用权类型	出让	出让	出让	出让
	土地使用年限	无影响	无影响	无影响	无影响

通过分析可比案例与评估对象之间差异，进行各种因素情况修正，具体比较指数如下：

比较因素	待估房地产	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格（含税）		10100.00	9700.00	11000.00
交易双方情况及交易目的	100.00	100.00	100.00	100.00
交易时间	100.00	100.00	100.00	100.00
交易房地产状况	100.00	100.00	100.00	100.00
交易方式、付款方式	100.00	100.00	100.00	100.00

房地产用途		100.00	100.00	100.00	100.00
区位 状况	区域功能定位	100.00	100.00	100.00	100.00
	商业繁华程度 (配套资源)	100.00	105.00	105.00	105.00
	宗地外基础设施	100.00	100.00	100.00	100.00
	自身配套	100.00	103.00	103.00	103.00
	交通便捷程度	100.00	105.00	105.00	105.00
	周边物业类型	100.00	100.00	100.00	100.00
	环境质量状况	100.00	100.00	100.00	100.00
	总楼层	100.00	100.00	100.00	100.00
实物 状况	临街状况	100.00	105.00	105.00	105.00
	建筑物新旧程度	100.00	100.00	100.00	100.00
	建筑面积 (m ²)	100.00	98.00	98.00	98.00
	装修情况	100.00	100.00	100.00	100.00
	设施设备	100.00	100.00	100.00	100.00
	平面布局	100.00	99.00	99.00	99.00
	工程质量	100.00	100.00	100.00	100.00
	建筑结构	100.00	100.00	100.00	100.00
	朝向	100.00	100.00	100.00	100.00
权益 状况	土地使用权类型	100.00	100.00	100.00	100.00
	土地使用年限	100.00	100.00	100.00	100.00

因素比较修正系数及估值详见下表：

评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格 (元/m ²) (含税)	10100	9700	11000
交易情况	1.00	1.00	1.00
成交日期	1.00	1.00	1.00
区位状况	0.88	0.88	0.88
实物状况	0.98	0.98	0.98
权益状况	1.00	1.00	1.00
修正合计	0.86	0.86	0.86
比准价格	8730	8390	9510
待估单价	8900		

经市场分析比较，通过交易期日修正、交易情况修正、区域因素修正、个别因素修正后，确定公寓与办公平均销售单价 0.89 万元/平米左右，2021 年项目公寓预售成交均价为 0.73 万元/平米；底商平均销售单价 1.03 万元/平米左右。评估所取价格与同类或类似房地产可比较，评估均价在合理范围内。

3) 固定资产-房屋建筑物评估过程分析

①评估方法

陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司的房屋建筑物为商业独栋1-5号楼，本次评估采用市场比较法进行评估。市场比较法是指在一定条件下，选择与估价对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相同的若干房地产交易案例作为比较实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与估价对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定估价对象价格的方法。

②评估过程

资产评估专业人员通过对附近的相似项目进行调查了解，一层商业均价1.38万左右，具体如下：

名称	项目地址	产品形式	含税均价（元/m ² ）
中南君启	太华路与凤城五路交汇处东南角	一层商业	14,400
思路创意工厂	长安东长安街与京东大道十字西南角	一层商业	13,500
半坡国际广场	文景路与凤和路	一层商业	13,500
四海唐人街	凤城七路市政商圈	一层商业	12,000
绿地西安世界中心	西咸新区沣西新城	一层商业	15,900
商业一层均价			13,860

公司所开发的秦汉创业中心（融城璟荟）项目位置为远郊，人口密度及人流量较低，实际价格处于同类项目中较低水平。资产评估专业人员在相近区域办公业态中选取与评估对象相类似的具有可比性的案例进行比较计算，具体案例选取及因素比较如下：

比较因素	评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格	待估	14400.00	13500.00	13500.00
房屋坐落	融城璟荟	中南君启	思路创意工厂	半坡国际广场
交易双方情况及交易目的	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
交易时间	2022年3月	2022年3月	2022年3月	2022年3月
交易房地产状况	现房	现房	现房	现房
房地产用途	商业	商业	商业	商业
区	区域功能定位	商业办公（独栋）	商业办公（独栋）	商业办公（独栋）

位 状 况	商业繁华程度 (配套资源)	秦汉新城商圈， 较松散，人流少	多路地铁站-C口， 教育设施成熟， 医院：西安市中 医医院、西安市 第三医院	酒店：艾美酒店、 灞柳驿 公园：桃花潭、 浐灞湿地公园	购物：华润万家 超市 医院：唐都医院、 西京医院	
	宗地外基础设施	“六通”（通上水、 通下水、通电、 通路、通讯、通 气）	“六通”（通上水、 通下水、通电、 通路、通讯、通 气）	“六通”（通上水、 通下水、通电、 通路、通讯、通 气）	“六通”（通上水、 通下水、通电、 通路、通讯、通 气）	
	自身配套	自带社区商业及 独栋商业	规划童梦、漫享 及康养三大主题 街区。DK1 西侧 临近学校，2层独 立商墅，规划为 童梦主题街区。 DK2 西侧临养元 医疗规划用地，4 层独立商墅，设 为康养主题街。 DK3 临近市政公 园规划用地，3层 独立商墅，设为 漫享主题街。	桔子酒店、亚马 逊办公	半坡国际广场项 目集高档住宅、 大型购物开放式 商街、城市景观 广场为一体， 80000 m ² 旗舰式 商业，30000 m ² 城 市休闲广场、休 闲、居住、购物 的国际人居新潮 流。	
	交通便捷程度	距离西安北站直 线距离约 4km， 驾车约 15 分钟， 距离陕西咸阳机 场站约 14km，驾 车约 22 分钟。	余家寨、常青路、 百花村、市中医 医院、余家寨地 铁站-C 口	公交：932、浐灞 3 号线、浐灞 7 号 线	交通：纺织城地 铁口	
	周边物业类型	周边为商住物业	周边为商住物业	周边为商住物业	周边为商住物业	
	环境质量状况	环境条件较好	环境条件较好	环境条件较好	环境条件较好	
	楼层	一层	一层	一层	一层	
	实 物 状 况	临街状况	临主干道	临主干道	临主干道	临主干道
		建筑物新旧程度	99% 以上	99% 以上	99% 以上	99% 以上
		建筑面积 (m ²)	2300 m ²	与估价对象相近	与估价对象相近	与估价对象相近
装修情况		毛坯	毛坯	毛坯	毛坯	
设施设备		智能化程度一般	智能化程度一般	智能化程度一般	智能化程度一般	
平面布局		合理	合理	合理	合理	
工程质量		无质量问题	无质量问题	无质量问题	无质量问题	

	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	朝向	无影响	无影响	无影响	无影响
权益状况	土地使用权类型	出让	出让	出让	出让
	土地使用年限	无影响	无影响	无影响	无影响

通过分析可比案例与评估对象之间差异，进行各种因素情况修正，具体比较指数如下：

比较因素		待估房地产	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格			14400.00	13500.00	13500.00
交易双方情况及交易目的		100.00	100.00	100.00	100.00
交易时间		100.00	100.00	100.00	100.00
交易房地产状况		100.00	100.00	100.00	100.00
交易方式、付款方式		100.00	100.00	100.00	100.00
房地产用途		100.00	100.00	100.00	100.00
区位状况	区域功能定位	100.00	100.00	100.00	100.00
	商业繁华程度(配套资源)	100.00	105.00	105.00	105.00
	宗地外基础设施	100.00	100.00	100.00	100.00
	自身配套	100.00	105.00	105.00	105.00
	交通便捷程度	100.00	103.00	103.00	103.00
	周边物业类型	100.00	100.00	100.00	100.00
	环境质量状况	100.00	100.00	100.00	100.00
	楼层	100.00	100.00	100.00	100.00
实物状况	临街状况	100.00	100.00	100.00	100.00
	建筑物新旧程度	100.00	100.00	100.00	100.00
	建筑面积 (m ²)	100.00	100.00	100.00	100.00
	装修情况	100.00	100.00	100.00	100.00
	设施设备	100.00	100.00	100.00	100.00
	平面布局	100.00	100.00	100.00	100.00
	工程质量	100.00	100.00	100.00	100.00
	建筑结构	100.00	100.00	100.00	100.00
权益状况	朝向	100.00	100.00	100.00	100.00
	土地使用权类型	100.00	100.00	100.00	100.00
	土地使用年限	100.00	100.00	100.00	100.00

因素比较修正系数及估值详见下表：

评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格 (元/m ²)	14400	13500	13500

交易情况	1.00	1.00	1.00
成交日期	1.00	1.00	1.00
区位状况	0.88	0.88	0.88
实物状况	1.00	1.00	1.00
权益状况	1.00	1.00	1.00
修正合计	0.88	0.88	0.88
比准价格	12680	11890	11890
待估单价	12200		

经市场分析比较，通过交易期日修正、交易情况修正、区域因素修正、个别因素修正后，确定商业一层平均定价 1.22 万元/平方左右，再对不同的楼层进行价格差异调整。评估所取价格与同类或类似房地产可比较，评估均价在合理范围内。

综上所述，由于项目所处远郊区域人口密度、人流量较低等因素，商办类业态主要以买方市场为主，项目整体去化不理想。结合西安市房地产市场总体表现和陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司秦汉创业中心（融城璟荟）项目的具体情况来看，本次评估陕西西咸新区秦汉新城秦迎实业有限公司的存货和房屋建筑物估值在合理范围内。

2、西安东智房地产有限公司评估增值率为 0 的情况

（1）本次评估基本情况

西安东智房地产有限公司主要资产为存货与投资性房地产。存货账面价值 7,108.72 万元，评估价值 7,016.79 万元，评估减值 91.93 万元，减值率 1.3%；投资性房地产未审账面价值为 12,508.55 万元，评估价值相 12,410.21 万元，比未审财务报表数减值 98.34 万元，减值率为 0.8%。

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)在 2022 年 3 月 31 日报表日确定存货和投资性房地产公允价值时，参考了本次评估报告的存货及投资性房地产评估价值，最终报表呈现的结果是存货与投资性房地产评估增值为零。

（2）评估值合理性分析

1) 房地产市场分析

西安房地产市场从 2017-2018 年经历了快速增长阶段，2019 年限购控政策出台，市场热度骤降；2020 年受政策调控叠加疫情影响，开盘推售套数及开盘去化率持续下降；2021 年受 1130 政策影响，供应受阻，开盘去化率逆势上涨；2022

年受疫情及房地产市场下行影响，办公与商业需求放缓，供销齐跌，整体较为疲软，客户置业更加理性。

西安东智房地产有限公司开发的融城东海项目，位于西安市高新区南三环辅道以南、丈八六路以西，业态为办公、商业及车位。区域市场商办类市场货源充足，市场相对低迷。

2) 存货评估过程分析

①评估方法

西安东智房地产有限公司存货主要为尾盘车位，采用以下方法评估：评估价值=评估销售单价×开发产品数量×（1-销售费用率-销售税金率-销售所得税率-适当的净利润率-土地增值税率）。

②评估过程

资产评估专业人员通过对附近的相似项目进行调查了解，地下车位均价 8.9 万左右，具体如下

名称	所在位置	用途	成交单价(不含税) (元/个)
永和璞玉小区	高新-丈八北路	地下车位	10.00
华远君城	高新-锦业路	地下车位	8.38
天朗蓝湖树	高新-锦业路	地下车位	7.24
复地优尚国际	高新-锦业路	地下车位	7.38
车位平均			8.9

公司所开发的“融城东海”项目，已于 2019 年便完成竣工并交付使用，地上业态去化率近 84%，属于尾盘销售，所剩地下车位为较难推售物业。项目位置交通相对不便，人口密度及人流量一般，需求不足，需要具备一定的价格优势才能让客户产生购买欲望。经市场分析比较，通过交易期日修正、交易情况修正、区位状况修正、实物状况修正后，确定项目车位销售单价约 7.4 万/个左右，评估均价在合理范围内。

销售费用率：销售费用率参考同行业上市公司销售费用率及公司销售实际情况确定。

销售税金及附加率：按被评估单位的销售税金及附加率确定。

销售所得税率：按被评估单位的销售所得税率确定。

销售净利润率：按被评估单位的销售净利润率确定。

适当税后净利润计取比例：根据资产的销售畅销程度确定。。

土地增值税率：根据土地增值税计算规则确定，如小于零则不扣减土地增值税。

若计算得出的销售所得税率、销售净利润率小于零，则该项产成品评估中不再扣减销售所得税及适当净利润。

通过上述计算，得到存货最终的评估价值。评估结果与同类或类似房地产可比较，本次存货评估价值具有合理性。

3) 投资性房地产评估过程分析

①评估方法

投资性房地产评估采用市场比较法进行评估。市场比较法是指在一定条件下，选择与估价对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相同的若干房地产交易案例作为比较实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与估价对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定估价对象价格的方法。

②评估过程

资产评估专业人员通过对附近的相似项目进行调查了解，商业均价在 2.3 万左右，办公均价 1.1 万左右，具体如下：

名称	所在区域	位置	用途	成交单价（不含税）（元/m ² ）
锦悦府	高新-锦业路	锦业二路与丈八六路十字东南角	商业	22,930
永威时代中心	高新-锦业路	锦业一路与丈八二路十字	商业	21,559
国宾中央区	高新-锦业路	丈八北路陕西宾馆正北侧	商业	26,133
万景荔知湾	长安-常宁新区	子午大道与学府大街十字东南角	商业	22,587
益田假日里	高新-锦业路	锦业路 7 号	商业	24,173
商业平均				23,467
宝德云谷国际	高新-高新路	锦业一路与丈八三路十字西南角	办公	11,460
融城东海	高新路	丈八六路与锦业路十字南 300 米	办公	9,012
绿地领海大厦	高新	锦业一路 1 号	办公	10,267
汇鑫 IBC	高新	丈八一路	办公	11,086

名称	所在区域	位置	用途	成交单价（不含税）（元/m ² ）
旺都	高新-高新路	唐延路与锦业路 十字向西 100 米	办公	13,760
办公平均				11,118

(1) 办公业态评估:

由于宝德云谷国际项目房源多为整层出售，面积差异较大；而旺都项目整体智能化和环保程度较高，与待估的办公差异稍大。资产评估专业人员在同区域办公业态中选取与评估对象相类似的具有可比性的案例进行比较计算，具体案例选取及因素比较如下：

比较因素	评估对象	案例 1	案例 2	案例 3	
交易价格（元/m ² ）（不含税价）	待估	9,012	10,267	11,086	
房屋坐落	融城东海	融城东海	绿地领海大厦	汇鑫 IBC	
交易情况	正常	正常	正常	正常	
交易时间	2022 年 3 月	2022 年 3 月	2022 年 2 月	2022 年 3 月	
交易房地产状况	正常	正常	正常	正常	
房地产用途	办公用房	办公用房	办公用房	办公用房	
区位状况	商业繁华程度	一般	一般	较繁华	较繁华
	基础设施、公共设施完善程度	基础设施达到六通，医院、学校、超市等设施基本齐全	基础设施达到六通，医院、学校、超市等设施基本齐全	基础设施达到六通，医院、学校、超市等设施齐全	基础设施达到六通，医院、学校、超市等设施齐全
	交通便捷程度	1000 米内有多路公交车在附近经停，距地铁站小于 1000 米			
	周边物业类型	周边以住宅、商业、办公物业为主	周边以住宅、商业、办公物业为主	周边以住宅、商业、办公物业为主	周边以住宅、商业、办公物业为主
	人口密度或人流量	人口密度一般、人流量一般	人口密度一般、人流量一般	人口密度一般、人流量一般	人口密度一般、人流量一般
	临街状况、地势	临主干道、地势平坦	临主干道、地势平坦	临主干道、地势平坦	临主干道、地势平坦
	楼层	中区	中区	中区	中区
实物	等级	乙	乙	甲	乙
	建筑面积（m ² ）	286.37	286.37	292.00	190.00

状况	建筑物新旧程度	90%-95%	90%-95%	90%-95%	85-90%
	装修情况	简装	精装修	精装修	精装修
	设施设备	基本齐备, 维护正常	基本齐备, 维护正常	基本齐备, 维护正常	基本齐备, 维护正常
	工程质量	合格	合格	合格	合格
	平面布局	较合理	较合理	较合理	较合理
	建筑结构	框架	框架	框架	框架
权益状况	土地使用权类型	出让	出让	出让	出让
	土地剩余使用年限	无影响	无影响	无影响	无影响
	物业管理	管理水平一般	管理水平一般	管理水平一般	管理水平一般

通过分析可比案例与评估对象之间差异, 进行各种因素情况修正, 具体比较指数如下:

比较因素		评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格 (元/m ²) (含税价)		---	9463.00	10780.00	11640.00
交易价格 (元/m ²) (不含税价)		---	9,012	10,267	11,086
交易情况		100	100	100	100
交易时间		100	100	100	100
交易房地产状况		100	100	100	100
房地产用途		100	100	100	100
区位状况	商业繁华程度	100	100	105	105
	基础设施、公共设施完善程度	100	100	105	105
	交通便捷程度	100	100	100	100
	周边物业类型	100	100	100	100
	人口密度或人流量	100	100	100	100
	临街状况、地势	100	100	100	100
	楼层	100	100	100	100
实物状况	等级	100	100	105	100
	建筑面积 (m ²)	100	100	100	100
	建筑物新旧程度	100	100	100	98
	装修情况	100	106	106	106
	设施设备	100	100	100	100
	工程质量	100	100	100	100
	平面布局	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
权益状况	土地使用权类型	100	100	100	100
	土地剩余使用年限	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100

因素比较修正系数及估值详见下表：

评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格(元/m ²) (不含税价)	9012.38	10266.67	11085.71
交易情况	1.00	1.00	1.00
成交日期	1.00	1.00	1.00
区位状况	1.00	0.91	0.91
实物状况	0.94	0.90	0.96
权益状况	1.00	1.00	1.00
修正合计	0.94	0.81	0.87
比准价格	8502.25	8366.73	9679.50
待估单价	8850.00		

经市场分析比较，通过交易期日修正、交易情况修正、区域因素修正、个别因素修正后，确定办公业态平均定价不含税 8,850.00 元/平方米。

(2) 商业业态评估：

资产评估专业人员参考“融城东海”项目近期平均售价，在同区域商业业态中选取与评估对象相类似的具有可比性的案例进行比较计算，具体案例选取及因素比较如下：

比较因素	评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格(元/m ²) (含税价)	待估	27,440	23,716	25,382
交易价格(元/m ²) (不含税价)	待估	26,133	22,587	24,173
房屋坐落	融城东海	国宾中央区	万景荔知湾	益田假日里
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易时间	2022年3月	2022年3月	2022年3月	2022年3月
交易房地产状况	正常	正常	正常	正常
房地产用途	商业用房	商业用房	商业用房	商业用房
区位状况	商业繁华程度	商服中心区域周边	商服中心区域	商服中心区域
	基础设施、公共设施完善程度	基础设施达到六通，医院、学校、超市等设施基本齐全	基础设施达到六通，医院、学校、超市等设施齐全	基础设施达到六通，医院、学校、超市等设施齐全
	交通便捷程度	1000米内有多路公交车在附近经停，距最近地铁站小于1000米	1000米内有多路公交车在附近经停，距最近地铁站大于1000米	1000米内有多路公交车在附近经停，距最近地铁站大于1000米

	周边物业类型	周边以住宅、商业、办公物业为主	周边以住宅、商业、办公物业为主	周边以住宅、商业、办公物业为主	周边以住宅、商业、办公物业为主
	人口密度或人流量	人口密度一般、人流量一般	人口密度一般、人流量一般	人口密度较高、人流量较大	人口密度较高、人流量较大
	临街状况、地势	临主干道、地势平坦	临主干道、地势平坦	临主干道、地势平坦	临主干道、地势平坦
	楼层	1层	1层	1层	1层
实物状况	临街宽度	4-6米	大于10米	4-6米	6米
	宽深比	深度大于宽度	深度大于宽度	深度大于宽度	深度大于宽度
	建筑面积(m ²)	49.97	57.00	38.50	49.00
	建筑物新旧程度	85%-90%	85%-90%	85%-90%	85%-90%
	装修情况	简单装修	精装修	精装修	精装修
	设施设备	基本齐备,维护正常	基本齐备,维护正常	基本齐备,维护正常	基本齐备,维护正常
	工程质量	合格	合格	合格	合格
	平面布局	较合理	较合理	较合理	较合理
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
权益状况	土地使用权类型	出让	出让	出让	出让
	土地剩余使用年限	无影响	无影响	无影响	无影响
	物业管理	管理水平一般	管理水平一般	管理水平一般	管理水平一般

通过分析可比案例与评估对象之间差异,进行各种因素情况修正,具体比较指数如下:

比较因素	评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格(元/m ²)(含税价)	——	27440.00	23716.00	25382.00
交易价格(元/m ²)(不含税价)	——	26,133	22,587	24,173
交易情况	100	100	100	100
交易时间	100	100	100	100
交易房地产状况	100	100	100	100
房地产用途	100	100	100	100
区位状况	商业繁华程度	100	105	105
	基础设施、公共设施完善程度	100	102	102
	交通便捷程度	100	99	99
	周边物业类型	100	100	100
	人口密度或人流量	100	100	103
	临街状况、地势	100	100	100
	楼层	100	100	100

实物状况	临街宽度	100	106	100	102
	宽深比	100	100	100	100
	建筑面积 (m ²)	100	100	100	100
	建筑物新旧程度	100	100	100	100
	装修情况	100	106	106	106
	设施设备	100	100	100	100
	工程质量	100	100	100	100
	平面布局	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
权益状况	土地使用权类型	100	100	100	100
	土地剩余使用年限	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100

因素比较修正系数及估值详见下表：

评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格 (元/m ²) (不含税价)	26133	22587	24173
交易情况	1.00	1.00	1.00
成交日期	1.00	1.00	1.00
区位状况	0.94	0.92	0.91
实物状况	0.89	0.94	0.92
权益状况	1.00	1.00	1.00
修正合计	0.84	0.86	0.84
比准价格	21936.05	19511.22	20267.67
待估单价	20570.00		

经市场分析比较，通过交易期日修正、交易情况修正、区域因素修正、个别因素修正后，一层商业业态定价不含税 20,570.00 元/平方米。

公司开发的“融城东海”已售的商业平均不含税价销售单价为 18250 元/平方米。本次参考公司近期商业实际销售价格，并经市场分析比较，通过交易期日修正、交易情况修正、区域因素修正、个别因素修正后，商业一层不含税评估单价为 20,570.00 元/平方米，略高于历史平均销售单价。

公司近期已签约办公楼的含税销售单价为 8828 元/平方米，本次参考公司近期办公实际销售价格，并经市场分析比较，通过交易期日修正、交易情况修正、区域因素修正、个别因素修正后，办公的评估单价不含税 8850 元/平方米，与近期平均销售单价接近。

本次评估结合西安市房地产市场总体表现和西安东智房地产有限公司融城东海项目的具体销售情况来看，评估中的存货和投资性房地产估值在合理范围内。

3、云城尊龙主要资产评估增值率为 0 的情况

(1) 本次评估基本情况

昆明云城尊龙房地产开发有限公司主要资产为投资性房地产，包括商业、写字楼及车位，采用公允价值模式计量。投资性房地产未审账面价值为 75,899.64 万元，评估价值为 75,815.67 万元，比未审财务报表数减值 83.97 万元，减值率为 0.2%。

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)在 2022 年 3 月 31 日报表日确定存货和投资性房地产公允价值时，参考了本次评估报告的存货及投资性房地产评估价值，最终报表呈现的结果投资性房地产评估增值为零。

(2) 估值合理性分析

1) 昆明房地产市场分析

今年以来，受国内疫情频发等因素影响，昆明 GDP 恢复缓慢，经济数据不及预期；房地产开发投资持续回落，低位运行；消费来看，经济下行压力之下，社销增速进入下行通道。

自 2021 年来，昆明房地产市场转冷明显，2022 年上半年，房地产市场总体供销明显缩减，市场存量较大，去化周期长，总体表现疲软。

昆明云城尊龙房地产开发有限公司开发的“融城优郡”项目位于昆明市西山区西园路与环城路交叉口二环路内，滇池路口地铁 5 号线附近，周边配套完善、交通便捷，项目业态为已完工的办公楼、社区底商及车位。

2) 投资性房地产-融城优郡项目评估过程分析

①评估方法

云城尊龙投资性房地产采用市场比较法及收益法进行评估，选用市场比较法作为最终的评估结论。市场比较法是指在一定条件下，选择与估价对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相同的若干房地产交易案例作为比较实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与估价对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定估价对象价格的方法。

②评估过程

A、商业-临主干道商铺

资产评估专业人员根据评估对象区位状况进行分类，对于临主干道商铺，通过对昆明市二环附近区域类似的社区底商临主路商业市场进行调查了解，该区域同类商铺不含税均价约为 2.88 万元/平方米，具体如下：

序号	名称	所在区域	位置	物业类型	用途	总价 (万元)	面积 m ²	成交单价 (不含税) (元/m ²)
1	南亚风情第壹城星光苑	西山区	滇池路	社区底商临主路商铺	商业	120	40	30000
2	海伦堡商业广场	西山区	西园北路	社区底商临主路商铺	商业	250	92	27174
3	光华花园商铺	西山区	兴苑路	社区底商临主路商铺	商业	360	121	29752
4	万彩城	五华区	龙泉路	社区底商临主路商铺	商业	260	92.86	28000
5	官渡广场	官渡区	飞虎大道	社区底商临主路商铺	商业	99	35	28300
6	新迎小区商铺	盘龙区	白龙路片区	社区底商临主路商铺	商业	330	106	31100
7	万达广场	西山区	海埂路片区	社区底商临主路商铺	商业	220	80	27500
商业平均								28,800.00

融城优郡非大型商业综合体，周边商业繁华度一般，资产评估专业人员对评估范围内的商业临街位置较好的临主干道的（A4 栋裙楼商业-103、104），优先选取了在同一片区同一商圈内，临街、位置、物业类型等具有可比性的案例进行比较计算，通过交易期日修正、交易情况修正、区域因素修正、个别因素修正，得到（A4 栋裙楼商业-103、104）单价为不含税价 2.80 万元/平方米。再经过实物状况及区位条件楼层的修正，确定同类型的 A4 栋裙楼商业 2-4 层、独栋商业等物业的价格。

B、商业-临支路商铺

对昆明市二环附近区域类似的社区底商临支路商业市场进行调查了解，该区域同类商铺不含税均价约为 1.58 万元/平方米具体如下：

序号	名称	所在区域	位置	物业类型	用途	总价 (万元)	面积 m ²	成交单价 (不含税) (元/m ²)
----	----	------	----	------	----	------------	----------------------	--------------------------------------

								m ²)
1	泛亚科技 新区	五华区	上悦天 地陈家 营路	社区底商临支路 商铺	商业	138	77	17900
2	近华浦路	西山区	近华浦 路	社区底商临支路 商铺	商业	170	97	17,526
3	海伦堡中 央广场	西山区	西园北 路	社区底商临支路 商铺	商业	390	224	17,411
4	白马东区	西山区 棕树营	丹霞路	社区底商临支路 商铺	商业	150	100	15,000
5	万达广场	西山区 前卫营	海埂路	社区底商临支路 商铺	商业	158	128	12300
6	云南印象	盘龙区	铂金大 道	社区底商临支路 商铺	商业	380	315	12100
7	万彩城	五华区	近梅江 路	社区底商临支路 商铺	商业	51	28	18200
	云坊片区	西山区	环城南 路	社区底商临支路 商铺	商业	102.4	64	16000
	商业平均							15,800.00

融城优郡位于滇池路口地铁5号线附近，但项目非大型商业综合体，周边商业繁华度一般，资产评估专业人员对评估范围内的商业临街位置一般的、临支路的（A4栋裙楼商业-101），优先选取了在同一片区同一商圈内，临街、位置、物业类型等具有可比性的案例进行比较计算。

具体案例选取及因素比较如下：

比较因素	评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格(元/m ²)	待估	17,526.00	17,411.00	15,000.00
房屋坐落	融城优郡	近华浦路	海伦堡中央广场	白马东区
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
交易时间	2022年3月	2022年1月	2022年3月	2021年12月
交易房地产状况	正常	正常	正常	正常
交易方式、付款方式	一次性、按揭	一次性、按揭	一次性、按揭	一次性、按揭
房地产用途	商铺	商铺	商铺	商铺
区 位 状 况	商业繁华程度	商服中心周边区域，繁华程度一般	商服中心周边区域，繁华程度一般	商服中心周边区域，繁华程度一般
	基础设施、公共设施完善程度	基础设施达到六通，医院、学校、超市等设施齐全	基础设施达到六通，医院、学校、超市等设施齐全	基础设施达到六通，医院、学校、超市等设施齐全
	交通便捷程度	多条公交线路经过，出行较为便利	多条公交线路经过，出行较为便利	多条公交线路经过，出行较为便利
	周边物业类型	周边以住宅、办公	周边以住宅、办公	周边以住宅、办公

		物业为主	物业为主	物业为主	物业为主
	人流量或人口密度	人流量较小,密度较低	人流量一般,密度一般	人流量一般,密度一般	人流量一般,密度一般
	楼层	1层	1层	1层	1层
	临街状况、地势	一面临支路、地势平坦	一面临次要街道、地势平坦	一面临次要街道、地势平坦	一面临支路、地势平坦
实物状况	临街宽度	6-8米	6-8米	大于10米	6-8米
	宽深比	深度大于宽度	深度大于宽度	深度大于宽度	深度大于宽度
	建筑面积(m ²)	184.3	97.00	224.00	100.00
	建筑物新旧程度	90%-95%	70%-75%	85%-90%	70%-75%
	装修情况	中等装修	简单装修	中等装修	简单装修
	设施设备	基本齐备,维护正常	基本齐备,维护正常	基本齐备,维护正常	基本齐备,维护正常
	工程质量	无明显质量问题	无明显质量问题	无明显质量问题	无明显质量问题
	层高	4.0-4.5米	4.5-5.0米	4.0-4.5米	3.5-4.0米
	车位充足率	车位充足,满足需求	车位略有不足,基本满足需求	车位充足,满足需求	车位略有不足,基本满足需求
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
权益状况	土地性质	出让,商业40年	出让,商业40年	出让,商业40年	出让,商业40年
	土地使用年限	34.32	17	35.96	15.91
	租约状况	可正常交易,无影响	可正常交易,无影响	可正常交易,无影响	可正常交易,无影响
	物业管理	管理水平较好	管理水平一般	管理水平较好	管理水平一般
	城市规划限制	无限制	无限制	无限制	无限制

通过分析可比案例与评估对象之间差异,进行各种因素情况修正,具体比较指数如下:

比较因素		待估房地产	案例1	案例2	案例3
交易价格(元/m ²)			17,526.00	17,411.00	15,000.00
交易双方情况及交易目的		100	100	100	100
交易时间		100	100	100	100
交易房地产状况		100	100	100	100
交易方式、付款方式		100	100	100	100
房地产用途		100	100	100	100
区位状况	商业繁华程度	100	100	100	100
	基础设施、公共设施完善程度	100	100	100	100
	交通便捷程度	100	100	100	100
	周边物业类型	100	100	100	100
	人流量或人口密度	100	105	105	105
	楼层	100	100	100	100
临街状况、地势		100	103	103	100

实 物 状 况	临街宽度	100	100	104	100
	宽深比	100	100	100	100
	建筑面积 (m ²)	100	104	98	104
	建筑物新旧程度	100	96	99	96
	装修情况	100	97	100	97
	设施设备	100	100	100	100
	工程质量	100	100	100	100
	层高	100	103	100	97
	车位充足率	100	97	100	97
	建筑结构	100	100	100	100
权 益 状 况	土地性质	100	100	100	100
	土地使用年限	100	96.70	100.14	95.79
	租约状况	100	100	100	100
	物业管理	100	98	100	98
	城市规划限制	100	100	100	100

因素比较修正系数及估值详见下表:

比较因素	案例 1	案例 2	案例 3
比较价格 (元/m ²)	17526.00	17411.00	15000.00
交易情况修正	1.0000	1.0000	1.0000
成交日期修正	1.0000	1.0000	1.0000
区位状况	0.9246	0.9246	0.9524
实物状况	1.0335	0.9911	1.0974
权益状况	1.0552	0.9986	1.0653
修正合计	1.0084	0.9151	1.1134
比较价格 (元/m ²)	17,673.33	15,932.91	16,700.75
待估单价 (元/m ²)	16,770.00		

通过交易期日修正、交易情况修正、区域因素修正、个别因素修正,得到临支路商铺(A4栋裙楼商业-101)单价为不含税价 1.68 万元/平方米。然后经过实物状况及区位条件楼层的修正,得到其他同类型临支路商铺物业的价格。

经过对商业部分的市场比较法评估,融城优郡的商业评估值合计 9,804.53 万元,面积合计 6,286.63 平方米,商业总体平均单价不含税价为 1.56 万元/平方米。本次评估均价在合理范围内。

C、写字楼

项目写字楼为 32 层甲级精装修写字楼,面积合计 4.34 万 平方米。

资产评估专业人员通过对昆明市二环附近区域类似的主要商圈内的标志写字楼进行调查了解,办公楼不含税均价约为 1.29 万元/平方米,具体情况详见下表:

序号	名称	所在区域	位置	用途	总价(万元)	面积m ²	成交单价(不含税)(元/m ²)
1	南亚风情第壹城	西山区	滇池路	写字楼	379.00	295.94	12,200.00
2	顺城双塔	南屏街片区	东风西路	写字楼	320.00	201.00	15,200.00
3	瑞鼎城	盘龙区	白龙路	写字楼	1,170.00	900.00	12,400.00
4	万达广场-北塔	西山区	希望路	写字楼	2,136.00	1,780.00	11,400.00
5	保利六合	西山区	人民西路	写字楼	380.00	300.00	12,100.00
6	融城金阶-C座	官渡区	民航路	写字楼	298.00	173.00	16,400.00
7	万达广场南塔	西山区	希望路	写字楼	550.00	452.00	11,600.00
8	新都龙城	盘龙区	北辰大道	写字楼	1,782.00	1,485.00	11,400.00
9	云路中心	官渡区	环城南路	写字楼	968.00	888.32	10,400.00
10	保利中心	西山区	人民西路	写字楼	1,900.00	1,329.68	13,600.00
11	瑞鼎城	盘龙区	白云路	写字楼	390.00	300.00	12,400.00
12	同德广场	盘龙区	白云路	写字楼	1,360.00	800.00	16,200.00
13	大悦城	西山区	环城南路	写字楼	352.80	280.00	12,000.00
14	万达昆明双塔	西山区	希望路	写字楼	325.50	244.23	12,693.00
均价							12,900.00

融城优郡位于滇池路口，紧临地铁5号线，资产评估专业人员除了优先考虑地铁沿线、商圈区位的地段因素外，也考虑了融城优郡办公楼为精装修甲级写字楼，因此选取了滇池路沿线，位置较近，建成年代相近的南亚风情第壹城、大悦城、万达昆明双塔的甲级写字楼作为案例进行比较计算，通过交易期日修正、交易情况修正、区域因素修正、个别因素修正，得到写字楼不含税均价约为13,600.00元/平方米，本评估均价在合理范围内。

D、车位

资产评估专业人员通过对昆明商业繁华程度较好，距离区域中心较近的车位价格进行了调查了解，车位不含税均价约12.93万元/个，具体情况详见下表：

序号	名称	所在区域	所在位置	楼层	用途	成交单价(不含税) (万元/个)
1	云路中心	官渡区	环城南路	-3	地下车位	13.75
2	共信时代广场	西山区	采莲路	-1	地下车位	13.89
3	西城 COHO 购物中心	五华区	滇缅大道	-3	地下车位	12.38
4	中环金界	五华区	茈菱路	-1	地下车位	14.29
5	万彩城	五华区	龙泉路	-2	地下车位	9.52
6	六合天城	西山区	人民西路	-2	地下车位	15.60
7	润城七区	西山区	前福路		地下车位	9.52
8	云路中心	官渡区	环城南路	-1	地下车位	14.50
9	摩码二期	盘龙区	北京路	-2	地下车位	14.29
10	金尚俊园	盘龙区	穿金路	-2	地下车位	15.23
11	假日城市	五华区	昌源中路	-3	地下车位	12.48
12	船房小区	西山区	西园路	-1	地下车位	9.75
	车位平均					12.93

项目投资性房地产车位分布于负 1 至负 3 层，包括标准车位、非标小车位、子母车位、无障碍车位等类型。资产评估专业人员优先选取了距离融城优郡距离较近、建成年代相近、业态相似的云路中心、共信时代广场、六合天城案例进行比较计算，通过交易期日修正、交易情况修正、区域因素修正、个别因素修正，得到负一层标准车位单价为 14.3 万元/个，再根据楼层及类型进行因素修正，确定不同楼层不同类型车位的价格。

经过测算分析后，车位评估单价区间为 11.1 万元/个-22 万元/个。总体评估值合计 5,408.97 万元，车位个数合计 421 个，不含税评估均价为 12.85 万元/个，基于融城优郡繁华度、交通、区位和物业配等多方面的考虑，本评估均价在合理范围内。

4、康旅集团的补充承诺

康旅集团已经出具《关于参与竞买的补充承诺函》，承诺对于康源公司摘牌的标的企业股权，如其在收购后（工商变更完成后起算）的 6 个月内向与本公司

无关联第三方对外转让的，且对外转让价格高于本次交易中的收购价格，则康源公司应将对外转让价格与本次交易的收购价格的差额以现金补偿给上市公司。

评估机构核查意见

经核查，评估师认为：

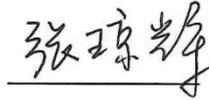
结合房地产所在地同类或类似房地产可比市场价格，标的公司资产评估价格具备合理性，有利于保障上市公司利益。由于投资性房地产采用公允价值计量、部分标的企业对于存货计提了跌价准备等因素，在确定投资性房地产公允价值和存货价值时参考了本次评估报告投资性房地产和存货的评估值，形成部分标的企业主要资产经审计账面值与评估值一致，评估增值率为 0 的情况。

(本页无正文,为中和资产评估有限公司对上海证券交易所《关于对云南城投置业股份有限公司重大资产重组草案的问询函》部分反馈意见的回复》之签章页)

签字资产评估师:



陈勇



张琼辉



王园

