



北京亚超资产评估有限公司

Beijing YaChao Appraisal Co Ltd.

云南城投置业股份有限公司拟转让
云南城投晟发房地产开发有限公司 60%股权
评估项目评估报告

评估报告编号：北京亚超评报字（2016）A062 号

评估报告日期：二〇一六年三月二十七日

总公司地址：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 2201-2206

邮编：100036

联系电话：010-51716866

传真：010-51716800

分公司地址：云南省昆明市白塔路 131 号汇都国际六层

邮编：650011

联系电话：0871-3131176 3140132

传真：0871-3184386

云南城投置业股份有限公司拟转让
云南城投晟发房地产公司 60%股权评估项目
评估报告目录

评估报告书声明	1
评估报告书摘要	2
评估报告书	6
一、 绪言	6
二、委托方、被评估企业和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况	6
三、评估目的	9
四、评估对象及评估范围	9
五、价值类型及其定义	16
六、评估基准日	16
七、评估依据	17
八、评估方法	19
九、评估程序实施过程和情况	24
十、评估假设	26
十一、评估结论	27
十二、特别事项说明	27
十三、评估报告使用限制说明	30
十四、评估报告提交日	31
资产评估报告书附件	33
一、有关经济行为文件	
二、被评估企业会计报表及审计报告	
三、委托方、被评估企业营业执照复印件	
四、产权证明文件复印件	
五、委托方、被评估企业的承诺函	
六、资产评估人员和评估机构的承诺函	
七、资产评估机构资格证书复印件	
八、评估机构营业执照复印件	
九、参加本评估项目的人员资格证书复印件	
十、资产评估业务约定书复印件	
十一、其他重要文件	

云南城投置业股份有限公司拟转让 云南城投晟发公司 60%股权评估项目

评估报告声明

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

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认。所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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

云南城投置业股份有限公司拟转让 云南城投晟发公司 60%股权评估项目 评估报告摘要

重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告书正文，欲了解本评估项目的全面情况，正确理解和使用本评估报告，应认真阅读资产评估报告书全文

北京亚超资产评估有限公司接受云南城投置业股份有限公司(以下简称：“云南城投”)和云南城投晟发房地产开发有限公司(以下简称：“城投晟发”)的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则的要求，本着独立、客观和公正的原则，按照公认的资产评估方法，执行必要的评估程序，对云南城投拟转让持有的城投晟发 60%股权在 2015 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。

一、评估目的：云南城投拟转让持有的城投晟发 60%股权，委托北京亚超资产评估有限公司以 2015 年 12 月 31 日为评估基准日，对云南城投持有的城投晟发 60%股权价值进行评估；本次资产评估的目的是为交易双方进行股权交易提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

评估对象是云南城投持有的城投晟发 60%股权，评估范围是城投晟发的全部资产和负债。截止本次评估基准日 2015 年 12 月 31 日，城投晟发会计报表经大华会计师事务所(特殊普通合伙)并出具了无保留意见的审计报告。审定的资产负债情况为：总资产账面值 16,344.74 万元，总负债账面值 11,612.86 万元，净资产（所有者权益）账面值 4,731.88 万元。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2015 年 12 月 31 日。

五、评估方法：资产基础法。

六、评估结论：

（一）城投晟发股东全部权益评估结论

城投晟发在评估基准日 2015 年 12 月 31 日持续经营的前提下，纳入评估范围的总资产账面值 16,344.74 万元，总负债账面值 11,612.86 万元，净资产（所有者权益）账面值 4,731.88 万元。

本次评估的结果是：总资产评估价值 17,045.23 万元，总负债评估价值 11,612.86 万元，净资产（所有者权益）评估价值 5,432.37 万元；净资产（所有者权益）评估变动值 700.49 万元，变动率 14.80%。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	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	16,231.17	16,934.13	702.96	4.33
2 非流动资产	113.57	111.10	-2.47	-2.17
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	-	-	-	-
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	32.04	29.57	-2.47	-7.71
9 在建工程	-	-	-	-
10 工程物资	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 无形资产	-	-	-	-
15 开发支出	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-
17 长期待摊费用	-	-	-	-
18 递延所得税资产	81.53	81.53	-	-
19 其他非流动资产	-	-	-	-
20 资产总计	16,344.74	17,045.23	700.49	4.29
21 流动负债	11,612.86	11,612.86	-	-
22 非流动负债	-	-	-	-
23 负债合计	11,612.86	11,612.86	-	-
24 净资产（所有者权益）	4,731.88	5,432.37	700.49	14.80

评估增减变动原因分析：

城投晟发的股东全部权益评估价值为 5,432.37 万元，净资产（所有者权益）评估变动值 700.49 万元，变动率 14.80%。评估结论与账面值比较变动的主要原因如下：

存货评估增值 702.96 万元，增值率为 4.36%，增值原因是评估基准日土地市场价值高于账面成本所致。

（二）城投晟发股东 60%权益价值的评估结论

经了解城投晟发不存在未入账的品牌价值或其他无形资产，本次评估不考虑控股权产生的溢价，也未考虑流动性对评估对象价值的影响。以城投晟发股东全部权益（所有者权益）评估价值乘以拟交易的股权比例确定股权评估价值。

城投晟发股东 60%权益评估价值=5,432.37×60%= 3,259.42 万元，大写：叁仟贰佰伍拾玖万肆仟贰佰元正。

七、可能对评估结论产生影响的特别事项

开发产品-“融城晋熙大厦”项目开发地块总面积为 8879.44 m²（13.32 亩）。昆明市国土资源局于 2015 年 11 月 14 日发布公告，“云南城投晟发房地产开发有限公司原有出让用地坐落于官渡区关上街道办事处，土地证号为官国用（2014）第 00014 号、官国用（2015）第 00022 号《国有土地使用证》，证载面积 8269.20 m²、609.90 m²，证载用途为城商务金融用地、综合用地，现由于规划容积率调整，补交地价款。经昆明市人民政府批准，同意上述两个地块规划容积率调整方案，拟按照协议出让方式将上述两宗土地出让给云南城投晟发房地产开发有限公司，出让面积分别为 7136.58 m²、609.90 m²，用途为批发零售、住宿餐饮、商务金融用地，出让剩余年限分别为 21.79 年、34.33 年。经测算，该两宗地调整容积率后须补缴的出让金为 1978.1479 万元”，截止评估基准日，该笔款项尚未支付，涉及调规的两本土地使用权证已经送交国土局办理新证。提请报告使用者关注：本次评估已考虑调整容积率须补缴出让金 1978.1479 万元对评估结果的影响。

提请报告使用者关注上述事项可能对评估值产生的影响。

八、评估结论有效期：自评估基准日起一年内有效，即自 2015 年 12 月 31 日至 2016 年 12 月 31 日。

九、评估报告日期：2016 年 3 月 27 日。

本评估结论系对评估基准日资产公允价值的反映。评估结论系根据本报告书

所述依据、前提、方法、程序得出，评估结论只有在上述依据、前提存在的条件下，以及委托方和被评估企业所提供的所有原始文件都是真实与合法的条件下成立。评估结果没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、有关法规政策变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价值的影响。

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

**云南城投置业股份有限公司拟转让
云南城投晟发房地产开发有限公司60%股权评估项目
评估报告书**

北京亚超评报字（2016）A062 号

一、 绪言

云南城投置业股份有限公司：

云南城投晟发房地产开发有限公司：

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和云南城投晟发房地产开发有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则的要求，本着独立、客观和公正的原则，按照公认的资产评估方法，执行必要的评估程序，对云南城投置业股份有限公司拟转让持有的云南城投晟发房地产开发有限公司 60%股权在 2015 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。委托方及被评估企业对所提供的评估资料及法律权属资料的真实性、合法性、完整性承担责任，并保证被评估资产的安全、完整性。我们的责任是对委托评估资产在 2015 年 12 月 31 日日这一评估基准日的价值进行评定估算，并发表专业意见。

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

二、委托方、被评估企业和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

本次评估的委托方为云南城投置业股份有限公司和云南城投晟发房地产开发有限公司，被评估单位为云南城投晟发房地产开发有限公司。本次资产评估报告的使用者为云南城投置业股份有限公司、云南城投晟发房地产开发有限公司及其股东、法律法规规定的资产评估报告使用者。

(一) 委托方概况

1. 企业名称：云南城投置业股份有限公司；
2. 企业类型：其他股份有限公司（上市）；
3. 住所：云南省昆明市民航路 869 号融城金阶 A 座；
4. 法定代表人：许雷；
5. 注册资本：壹拾亿柒仟零肆拾伍万柒仟玖佰叁拾玖元整；
6. 成立日期：1997 年 4 月 21 日；
7. 经营期限：长期；
8. 经营范围：房地产开发与经营；商品房销售；房屋租赁；基础设施建设投资；土地开发；项目投资与管理。

(二) 被评估单位概况

1. 企业名称：云南城投晟发房地产开发有限公司。

住所：昆明市官渡区民航路 663 号。

注册资本：伍仟万元正。

法定代表人：董晓萩。

公司类型：非自然人投资或控股的有限责任公司。

成立日期：2013 年 10 月 28 日。

经营期限：自 2013 年 10 月 28 日至 2023 年 10 月 28 日。

统一社会信用代码：9153011108042526XE

2. 经营范围：

房地产开发与经营，项目投资及对所投资项目管理；国内贸易；物资供销；社会经济信息咨询。

3. 企业历史沿革、股权结构：

城投晟发成立于 2013 年 10 月 28 日，成立时注册资本人民币 5,000 万元，其中：云南城投置业股份有限公司出资人民币 3000 万元，持股比例为 60%，云南培晋投资有限公司出资 2000 万元，持股比例为 40%。

截止至评估基准日 2015 年 12 月 31 日，股权结构具体情况如下：

股东名称	出资额(万元)	持股比例	备注
云南城投置业股份有限公司	3,000.00	60%	

股东名称	出资额(万元)	持股比例	备注
云南培晋投资有限公司	2,000.00	40%	
合计	5,000.00	100%	

4. 近年来被评估企业的资产、财务、负债状况和经营业绩

2013 年经信永中和会计师事务所昆明分所审计, 2014 年——评估基准日 2015 年 12 月 31 日经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 具体如下:

近三年来的资产负债情况

单位: 人民币万元

项目	2013-12-31	2014-12-31	2015-12-31
流动资产	12,691.82	15,450.06	16,231.17
非流动资产	51.87	98.96	113.57
资产总额	12,743.69	15,549.02	16,344.74
流动负债	7,751.92	10,699.13	11,612.86
非流动负债	-	-	-
负债合计	7,751.92	10,699.13	11,612.86
股东权益	4,991.77	4,849.89	4,731.88

近三年来的经营情况如下表:

单位: 人民币万元

项目	2013 年	2014 年	2015 年
营业收入	-	-	-
营业成本	10.97	181.26	157.36
营业利润	-10.97	-181.26	-157.36
利润总额	-10.97	-181.33	-157.36
净利润	-8.23	-141.88	-118.02

5. 城投晟发执行 2006 会计准则。

6. 税费情况

城投晟发主要税种:

税种	计税依据	税率
营业税	营业收入	5%
城市维护建设税	应纳流转税	7%
教育费附加	应纳流转税	3%
地方教育附加	应纳流转税	2%

税种	计税依据	税率
土地增值税（注）	增值额	30%-60%
企业所得税	应纳税所得额	25%

（三）委托方与被评估单位的关系

委托方为云南城投置业股份有限公司、云南城投晟发房地产开发有限公司，云南城投置业股份有限公司持有云南城投晟发房地产开发有限公司 60%股权，本次拟转让持有的城投晟发股权。

（四）委托方以外的其他评估报告使用者

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

三、评估目的

云南城投置业股份有限公司拟转让持有的云南城投晟发房地产开发有限公司 60%股权，委托北京亚超资产评估有限公司以 2015 年 12 月 31 日为评估基准日，对城投晟发 60%股东权益价值进行评估；本次资产评估的目的是为交易双方进行股权交易提供价值参考依据。

四、评估对象及评估范围

1、评估对象

评估对象是云南城投持有的城投晟发 60%股权。

2、评估范围

评估范围是城投晟发的全部资产和负债。

纳入评估范围的全部资产及负债情况如下：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	162,311,673.11
2	货币资金	47,180.53
3	交易性金融资产	



序号	科目名称	账面价值
4	应收票据	
5	应收账款	830,256.00
6	预付款项	
7	应收利息	
8	应收股利	
9	其他应收款	310,785.89
10	存货	161,123,450.69
11	一年内到期的非流动资产	
12	其他流动资产	
13	二、非流动资产合计	1,135,680.85
14	可供出售金融资产	
15	持有至到期投资	
16	长期应收款	
17	长期股权投资	
18	投资性房地产	
19	固定资产	320,400.57
20	在建工程	
21	工程物资	
22	固定资产清理	
23	生产性生物资产	
24	油气资产	
25	无形资产	
26	开发支出	
27	商誉	

序号	科目名称	账面价值
28	长期待摊费用	
29	递延所得税资产	815,280.28
30	其他非流动资产	-
31	三、资产总计	163,447,353.96
32	四、流动负债合计	116,128,601.60
33	短期借款	
34	交易性金融负债	
35	应付票据	
36	应付账款	14,204,033.09
37	预收款项	-
38	应付职工薪酬	129,135.65
39	应交税费	858.69
40	应付利息	
41	应付股利	
42	其他应付款	101,794,574.17
43	一年内到期的非流动负债	
44	其他流动负债	
45	五、非流动负债合计	
46	长期借款	
47	应付债券	-
48	长期应付款	
49	专项应付款	
50	预计负债	
51	递延所得税负债	

序号	科目名称	账面价值
52	其他非流动负债	
53	六、负债总计	116,128,601.60
54	七、净资产（所有者权益）	47,318,752.36

具体范围以提供给亚超资产评估有限公司的《资产清查评估明细表》为准。

（二）主要资产权属情况

（1）流动资产

流动资产包括货币资金、应收账款、其他应收款、存货，其中存货是流动资产的主要组成部分。

存货账面值 161,123,450.69 元，占流动资产的 99.27%，为开发产品-“融城晋熙大厦”项目的土地费、前期工程费、开发间接费用。

I 存货—开发产品项目概况

建设地点：项目地块位于昆明市主城区南二环外，巫家坝机场片区，融城金阶项目北侧，紧邻民航路、日新路等城市主干道。交通便利，通达主城各个区域，沿民航路往北仅 0.8 公里达二环，2.4 公里达一环。据《昆明城市总体规划修编(2008-2020)》显示：巫家坝机场搬迁后，将在原地建起城市地标性建筑，主要用于商贸会展、体育休闲等。巫家坝机场片区的改造也将结合国贸中心、宝海公园和星耀体育城统一成为南部城市的副中心。从区位来看，巫家坝片区雄踞全面升级后的民航路、春城路及通往新机场的路段之上，连接了老城区、奥体中心、呈贡新城，成为了昆明新老城区连接的重要通道和产业腹地的发展通道。

项目地块四至范围：东面紧邻关岭路，南邻日新路、融城金阶项目，西靠民航路，北接关霞巷。

建设目标与规模：

①建设目标：项目西靠关上交通干道民航路和关上中心—官渡广场，南临关上最大的公园—官渡森林公园、属于官渡区城市核心区域唯一成片、成规模整体开发项目，项目将以其时尚而富有质感的建筑体形，标志性的建筑形象，力求达

到高起点、高标准，打造既适应土地开发建设实际又体现“个性化”和“标志性”建筑。

②建设规模：项目总占地8879.44平方米（13.32亩），项目规划设计为一幢办公楼和一幢低层商业，办公楼地上整体23层，其中商业3层，办公20层；低层商业地上整体3层；地下车库共2层，地下1层局部设有非机动车停车夹层车库；两幢建筑总建筑面积约为42,440平方米。其中地上计容建筑面积约为31,160平方米，地下车库建筑面积约为11,280平方米，共计机动车停车位250辆；非机动车停车位630辆。

经济技术指标一览表

主要经济指标				层高
征地面积		8925	m ²	
可建设用地面积		7784	m ²	
建筑占地面积		2355	m ²	
总建筑面积		42440	m ²	
地上建筑面积		31160	m ²	
办公楼	1F-商业	1035	m ²	5.4m
	2F-商业	1035	m ²	4.2m
	3F-商业	1035	m ²	4.2m
	23805		m ²	
	标准层	1035	m ²	
	层数	23		3.3m
独栋商墅楼	商业	4250	m ²	
地下建筑面积		11280	m ²	

主要经济指标				层高
	地下一层夹层	1400	m ²	3.0 m （非机动车停车库）
	地下一层	4940	m ²	3.6 m （机动车停车库）
	地下二层	4940	m ²	3.6 m （机动车停车库）
容积率		4.00		（注：按可建设用地面积计算）
机动车总停车数		250		（注：按设计所需停车数计算）
非机动车总停车数		630		（注：按设计所需停车数计算）
建筑密度		30.30%		（注：按可建设用地面积计算）
绿化率		20.20%		（注：按可建设用地面积计算）

③至评估基准日开发项目规划审批情况：

昆明市规划局国有建设用地使用权规划条件

文号：昆规条件（2015）0126 号

发文机关：昆明市规划局

日期：2015 年 9 月 11 日

地块位于：官渡区二环路外；总编号：GHS20140310；编号 za20150127

规划依据：《关上片区控制性详细规划》

申请人：云南城投晟发房地产开发有限公司

地块名称：融城晋熙大厦

地块位置：官渡区民航路

用地规定：总用地面积：8879.44 平方米（13.32 亩）；净用地面积：7746.48 平方米

净用地：A1：B1、B2-商业、商务用地 7,136.58 平方米

A2：B1、B2-商业、商务用地 609.9 平方米

小计 7746.48 平方米

其他用地：城市规划道路、规划绿地、河道等公共用地（不参与指标计算）

B1: S1—城市道路用地 914.32 平方米, B2: S1—城市道路用地 218.64 平方米, 小计 1132.96 平方米

净用地建筑容量控制指标:						
净用地	容积率		建筑密度%		绿地率%	
地块编号	>	≤	≥	≤	≥	
A1		4		40	25	
A2		4		40	25	
总指标						

评估基准日被评估企业存货——开发成本主要为开发产品-“融城晋熙大厦”项目的土地费、前期工程费、开发间接费用。前期费用具体为勘察测量费、临时设施费。

II 存货——土地使用权状况

昆明市国土资源局于 2015 年 11 月 14 日发布公告,“云南城投晟发房地产开发有限公司原有出让用地坐落于官渡区关上街道办事处,土地证号为官国用(2014)第 00014 号、官国用(2015)第 00022 号《国有土地使用证》,证载面积 8269.20 m²、609.90 m²,证载用途为城商务金融用地、综合用地,现由于规划容积率调整,补交地价款。经昆明市人民政府批准,同意上述两个地块规划容积率调整方案,拟按照协议出让方式将上述两宗土地出让给云南城投晟发房地产开发有限公司,出让面积分别为 7136.58 m²、609.90 m²,用途为批发零售、住宿餐饮、商务金融用地,出让剩余年限分别为 21.79 年、34.33 年。经测算,该两宗地调整容积率后须补缴的出让金为 1978.1479 万元”,截止评估基准日,该笔款项尚未支付,涉及调规的两本土地使用权证已经送交国土局办理新证。

截止评估基准日,存货——土地征用及拆迁补偿费账面价值 145,417,593.76 元,为“融城晋熙大厦”项目已办证土地的取得成本 138,409,209.48 元(由云南世博旅游控股集团有限公司通过产权交易所公开挂牌转让产权取得),契税 3,300,000.00 元,其他费用 3,708,384.28 元;拆迁及补偿费用 28,409,209.48 元(为有利于地块的开发利用,城投晟发购买了云南省旅游汽车公司职工房改房一栋,共六层 36 户的房屋产权进行房屋拆除,取得土地使用权面积: 659.84 平方米,

为 0.99 亩)。

宗地为一块平整后的待建设用地，地面无建筑物。

2、固定资产使用情况

城投晟发固定资产账面原值 514,078.00 元，账面净值 320,400.57 元，为设备类资产包括办公家具、车辆、电子设备，全部为日常办公经营所用。

(三) 账面记录或未记录的无形资产

本次评估中，企业未申报无形资产，评估人员也未发现被评估单位存在未记录的无形资产。

(四) 企业申报的表外资产

本次评估过程中，评估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，未引用其他机构出具的报告。

五、价值类型及其定义

根据国有资产管理与评估的有关法规，遵循独立、客观、公正和科学的原则及其他一般公认的评估原则，我们对评估范围内的资产进行了必要的核查及鉴定，查阅了有关文件及技术资料，实施了我们认为必要的其他程序。

在此基础上，根据评估目的、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：市场价值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

本项目资产评估基准日为 2015 年 12 月 31 日。

该基准日离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。该基准日为被评估企业会计结算日，有利于资产的清查。经与委托方和被评估企业协商，共同确定该日期为评估基准日。



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

云南城投置业股份有限公司总经理办公会会议纪要（2016 年第 2 期）《关于拟对外出售公司所持云南城投晟发房地产开发有限公司 60%股权事宜的议题》。

（二）法律法规依据

- 1、国务院 1991 年 91 号令《国有资产评估管理办法》；
- 2、2003 年 05 月 13 日公布施行的中华人民共和国国务院令（第 378 号）《企业国有资产监督管理暂行条例》；
- 3、2005 年 09 月 01 日起施行的国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 4、国务院国有资产监督管理委员会文件国资委产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
- 5、国务院国资委国资产权发[2006]306 号《关于企业国有产权转让有关事项的通知》；
- 6、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 7、国务院国有资产监督管理委员会、财政部第 3 号令《企业国有产权转让管理暂行办法》及相关文件；
- 8、国务院国资委国资产权〔2009〕941 号文件关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知；
- 9、国务院国资委《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知 国资发产权〔2013〕64 号；
- 10、《中华人民共和国土地管理法》及《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 11、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 12、《中华人民共和国公司法》；
- 13、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》、《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》；

14、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；

15、《房地产业企业所得税管理办法》(国税发[2009]31 号文件)；

16、《营业税改征增值税试点实施办法》；

17、《营业税改征增值税试点有关事项的规定》。

(三) 准则依据

1、财企【2004】20 号《资产评估准则—基本准则》、《资产评估职业道德准则—基本准则》；

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

3、中国资产评估协会中评协【2007】189 号《资产评估准则—评估报告》、《资产评估准则—评估程序》、《资产评估准则—机器设备》、《资产评估准则—不动产》、《资产评估准则—业务约定书》、《资产评估准则—工作底稿》和《资产评估价值类型指导意见》；中国资产评估协会中评协【2011】227 号《资产评估准则—企业价值》；

4、中评协[2008]218 号中国资产评估协会关于印发《企业国有资产评估报告指南》的通知；

5、中评协[2011]230 号“中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知”；

6、中评协〔2012〕248 号《资产评估职业道德准则——独立性》；

7、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—1999）；

8、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508—2001）。

(四) 产权依据

1、委托方、被评估企业营业执照；

2、城投晟发公司章程；

3、中华人民共和国国有土地使用权证；

4、车辆行驶证。

(五) 取价依据

1、中国城市地价动态监测网提供的地价资料；

- 2、昆明市产权交易中心公布昆明市土地交易资料；
- 3、昆明市房地产交易价格资料；
- 4、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及财税[2009]12 号文件；
- 5、经贸资源【2000】1202 号文件《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》；
- 6、商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》；
- 7、被评估企业提供的会计财务资料、经济合同、政府公文；
- 8、评估人员现场勘察记录底稿；
- 9、评估人员收集的其他有关价格资料。

（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及城投晟发签订的北京亚超评委字（2016）A062 号《资产评估业务约定书》；
- 2、被评估企业城投晟发提供的《资产评估申报明细表》；
- 3、城投晟发评估基准日会计报表《审计报告》、及历史财务会计资料；
- 4、与被评估企业资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料；
- 5、评估人员实地勘察、调查、收集的其他资料。

八、评估方法

（一）评估基本方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。根据《资产评估准则——企业价值》注册资产评估师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、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

1、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。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，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，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,计算适当的价值比率,在与被评估企业比较分析的基础上,确定评估对象价值的具体方法。

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。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的评估。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。注册资产评估师根据企业未来经营模式、资本结构、资产使用状况以及未来收益的发展趋势等,恰当选择现金流折现模型。

收益法从资产预期获利能力的角度评价资产,符合对资产的基本定义,从理论上讲,收益法的评估结论具有较好的可靠性和说服力。

未来收益折现法的评估计算公式如下:

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

P ----- 评估价值

R_i ----- 第 i 年的收益

i ----- 第 i 年

r ----- 折现率

n ----- 第 n 年

3、成本法

企业价值评估中的成本法也称资产基础法,是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础,合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。在对持续经营前提下的企业价值进行评估时,单项资产或者资产组合作为企业资产的组成部分,其价值通常受其对企业贡献程度的影响。

资产基础法的基本计算公式为:

股东全部权益评估价值=各单项资产评估价值之和-各项负债评估价值之和

股东部分权益评估价值=股东全部权益评估价值×持股比例。

(二) 评估方法选择



三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等等诸多因素。

考虑到本次评估的以下特点：

1、本次评估目的是为云南城投置业股份公司确定拟转让持有的云南城投晟发房地产开发公司 60%股权事宜涉及的云南城投晟发房地产开发公司全部资产及负债，为云南城投置业公司股权转让提供价值参考依据；

2、云南城投晟发房地产开发公司目前处于“融城晋熙大厦”地块项目工程的建设和开发初期。截止评估基准日，处于前期开发阶段，由于无经营活动的企业并购案例缺乏，无法确定寻找类似企业的股权交易案例，确定参考企业的可比性存在很大的难度，本次评估不宜采用市场法。

3、云南城投晟发房地产开发公司为开发“融城晋熙大厦”地块的项目公司，目前主要资产为待开发的土地一块，尚没有其他开发计划、开发项目，企业的未来收益为“融城晋熙大厦”的开发收益。由于委估土地所在区域近年来土地交易量较少，因此不具备采用市场法的条件，考虑到委估土地是商业用地，并且已取得用地规划和概算指标，因此本次对“融城晋熙大厦”宗地的评估采用假设开发法进行。假设开发法是预测估价对象未来开发完成后的价值，减去预测的未来开发成本、税费和利润等来求取估价对象价值的方法。本次评估采用假设开发法的现金流量模型，与收益法评估的评估基础、评估原理、评估结论均是一致的，故本次评估不再单独采用收益法。

4、针对本次评估目的，大华会计师事务所（特殊普通合伙）对云南城投晟发房地产开发公司评估基准日 2015 年 12 月 31 日的资产负债进行了专项审计，云南城投晟发房地产开发公司申报了评估基准日的《资产负债清查申报表》本次评估具备采用资产基础法评估的条件。

综上所述，本次评估采用资产基础法进行评估。

（三）评估的具体方法

●资产基础法

按照国家有关法律、法规及资产评估操作规范的要求，根据不同的资产类别，分别采用不同的方法进行评估。

具体评估方法如下：

流动资产和非流动资产的评估

纳入本次评估范围的流动资产主要包括现金、银行存款、应收款项、其他应收款、存货。

1、现金、银行存款：现金以盘点核实后的账面值作为评估值；银行存款人民币账户以核实无误的账面值作为评估值，银行存款外币账户以核实无误的账面值乘以评估基准日汇率确定评估值。

2、应收款项、其他应收款等债权类项目：通过向企业有关负责人了解债务人的经营情况、信誉情况、过去的结算记录和诉讼情况，并结合账龄，对债权类项目的可回收性进行分析，以每笔款项可能收回的数额确定评估值。

其中，对于有充分理由相信全部都能收回的，按全部应收款额确定评估值；对于符合有关管理制度规定应予核销的或有确凿根据表明无法收回的，按零值确定评估值；对于很可能收不回的款项，估计出这部分可能收不回的款项，再从这部分应收账款数额中扣除得到评估值。各种情况确定的评估值汇总得出应收款项的评估价值。

3、存货：根据企业申报的各类存货明细项目及有关会计资料，在明细账、总账、会计报表核对相符的基础上，进行抽查盘点或全部盘点，核实并调整账实不符存货项目，以盘点结果确认实物数量。

存货—开发成本费用：对于已经完工结算并取得施工结算单据的，除无效工程及重复工程外，经评估人员核对合同、工程结算、查看工程实物及查阅会计账簿、凭证，并根据工程技术人员提供的工程建造完工程度、工程量及造价，评估人员对造价在国家 and 行业定额范围内的予以认可，并以结算金额作为存货工程的评估值；尚未结算的项目由于难以取得实际完工的工程量及工程进度，以清查核实后的款项作为评估值；对工程前期费用，经清查核实后，对于不超过国家和行业规定的标准定额内的部份予以确认并考虑一定的资金成本计算评估值。

存货—土地：按照《城镇土地估价规程》的要求，结合待估宗地的用途、区位、用地性质、利用条件及当地类似土地市场交易状况，选择假设开发法进行评估

所谓假设开发法又称开发法、预期开发法、剩余法，是预测估价对象未来开

发完成后的价值，减去预测的未来开发成本、税费和利润等来求取估价对象价值的方法。假设开发法的本质是以房地产预期开发后的价值为导向求取估价对象的价值。

假设开发法应用分为现金流量折现法和传统方法，本次评估采用假设开发法的现金流量折现法。

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

其基本公式为：

其中：p---土地折现值（或评估值）

R_i ---预期收益（或预期现金流量）

r---折现率

i----开发周期

4、固定资产：纳入评估范围的固定资产包括车辆和电子设备等。

（1）电子设备的评估

电子设备评估方法：采用成本法

评估值=重置价值×成新率

成新率的确定：该类设备采用年限法确定其成新率。

年限法成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

电子设备主要是计算机、传真机、打印机、复印机、办公家具等，主要以全新的同种型号电子设备市场价格为其重置价值；对于已经更新换代、无法确定其重置全价的电子设备，评估人员采用现行市价法进行评估，按照二手市场的类似设备的现行市价，综合比较确定其评估值。

（2）车辆评估方法

对于在现行市场上正常销售的运输车辆，采用成本法评估，基本计算公式为：

评估值=重置全价×综合成新率

运输车辆重置全价由购置价、车辆购置税和其它合理费用（如验车费、牌照费、手续费等）三部分构成。购置价参照同类车型评估基准日最新交易的市场价格确定。

车辆重置价值的评估计算公式为：

重置价值=车辆市场价格（含税）×（1+车辆购置税率÷（1+增值税率））



+购车杂费

运输车辆成新率主要根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》，根据车辆的经济寿命年限以及运用技术鉴定法结合运输车辆的使用和保养状况来确定车辆成新率；按照两者孰低的原则，取两者中较低者作为该车辆的成新率。

5、递延所得税资产：是可在以后年度进行抵扣的应纳税所得额,本次评估以清查核实的账面值确定为递延所得税资产评估价值。

负债的评估

本次企业申报评估的负债均为流动负债。

流动负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等。负债的评估过程实际上是一个清查核实过程。

评估人员根据中华人民共和国财政部 2006 年颁布的《企业会计准则》及相关法规，对负债采用的评估方法主要是查证核实，工作程序如下：

- (1)核对清查评估明细表与报表、总账、明细账是否一致；
- (2)逐项核实负债是否客观存在；
- (3)抽查记账凭证及附件，以推断其余额的可靠性。

最终，以负债的清查核实数作为评估值。

九、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家相关法律法规的规定和规范化要求，按照与委托方的资产评估约定书所约定的事项，亚超评估公司已对委托方及被评估企业提供的法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，对会计记录及相关资料进行了验证审核，实施了对资产的实地察看与核对，并收集了相关的产权证明文件复印件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

(一) 接受委托及准备阶段

1、亚超评估公司接受委托方的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，亚超评估公司即确定了有关的资产评估人员并与委托方工作小组的相关人员就本次资产评估的评估目的、评估对象、评估范围、委托评估主要资产的特点等影



响资产评估方案的问题进行了认真讨论，并组织了评估工作人员的培训。

2、根据委托评估资产特点，有针对性地布置评估申报明细表及相关资料准备工作。我们于 2016 年 3 月 15 日至 17 日对被评估企业参与资产评估的配合人员进行了培训，指导各有关人员填写资产评估申报明细表。

3、评估方案的设计

依据本次资产评估对象的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。根据本次委托评估资产的特点，由一名注册资产评估师带一名助理人员，对纳入本次评估范围的资产及负债进行评估工作。

4、评估资料的准备

开展市场调查，收集和整理评估对象市场交易价格信息、评估对象产权及审计证明文件等。

（二）现场清查阶段

1、评估对象真实性和合法性的查证

货币资金，我们通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查。

债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查凭证，发函询证等方式确定资产和负债的真实性。

存货，评估人员根据房地产开发企业存货的构成，对存货-土地进行了现场核查，对存货费用项目抽查账簿，对账实不符的项目，提请企业进行了调整，核实确认存货数量和金额。

固定资产，评估人员核对了资产的真实性和产权的合法性，并对设备状况进行记录，由资产占有方对上述情况进行确认。

2、设备运行状态调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查车辆及电子设备。主要通过查阅设备（车辆）的运行记录、大修记录，在被评估企业设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。

在调查的基础上评估人员与有关设备管理员、使用人员座谈，全面分析已掌握的情况，并作进一步完善，以便对设备（车辆）的历史与现状作更全面的了解，从而综合评定设备（车辆）的经济性、技术先进性等指标，确定资产的成新率。

3、价值构成的调查

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

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

(三) 评定估算及综合处理阶段

1、本次评估根据评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等因素分析后选用资产基础法、收益法进行评估,选择资产基础法的结果作为被评估公司股东权益价值的评估值。

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

3、评估结果的分析和评估报告的撰写。

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

十、评估假设

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

(一) 一般假设

本次评估是以企业持续经营为评估假设前提。

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

2、持续经营的假设:假设城投晟发公司目前的经营方式、销售市场策划,



未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式持续经营。

3、公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。

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

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

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

（二）特别假设

1、本次评估假设《融城晋熙大厦》的建设符合区域规划和城市规划，《融城晋熙大厦项目规划条件》能够获得相关部门的批准并能依法实施按期完成。

2、假设“融城晋熙大厦”项目所在区域的行政法规、经济、社会环境无重大变化。

十一、评估结论

根据国家有关资产评估及企业价值评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对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，本公司评估人员对被评估企业进行了资产清查，对企业提供的法律性文件、会计记录及其他相关资料进行了验证审核，期间还进行了必要的专题调查与询证。在此基础上采用资产基础法对城投晟发股东权益在评估基准日所表现的市场价值进行了评估。本次评估采用的价值类型为市场价值。城投晟发股东权益价值评估结论是：

（一）城投晟发股东全部权益评估结论



城投晟发在评估基准日 2015 年 12 月 31 日持续经营的前提下，纳入评估范围的总资产账面值 16,344.74 万元，总负债账面值 11,612.86 万元，净资产（所有者权益）账面值 4,731.88 万元。

本次评估的结果是：总资产评估价值 17,045.23 万元，总负债评估价值 11,612.86 万元，净资产（所有者权益）评估价值 5,432.37 万元；净资产（所有者权益）评估变动值 700.49 万元，变动率 14.80%。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	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	16,231.17	16,934.13	702.96	4.33
2 非流动资产	113.57	111.10	-2.47	-2.17
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	-	-	-	-
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	32.04	29.57	-2.47	-7.71
9 在建工程	-	-	-	-
10 工程物资	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 无形资产	-	-	-	-
15 开发支出	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-
17 长期待摊费用	-	-	-	-
18 递延所得税资产	81.53	81.53	-	-
19 其他非流动资产	-	-	-	-
20 资产总计	16,344.74	17,045.23	700.49	4.29
21 流动负债	11,612.86	11,612.86	-	-
22 非流动负债	-	-	-	-
23 负债合计	11,612.86	11,612.86	-	-
24 净资产（所有者权益）	4,731.88	5,432.37	700.49	14.80

评估增减变动原因分析：

城投晟发的股东全部权益评估价值为 5,432.37 万元，净资产（所有者权益）评估变动值 700.49 万元，变动率 14.80%。评估结论与账面值比较变动的主要原因如下：

存货评估增值 702.96 万元，增值率为 4.36%，增值原因是评估基准日土地市场价值高于账面成本所致。

（二）城投晟发股东 60%权益价值的评估结论

经了解城投晟发不存在未入账的品牌价值或其他无形资产，本次评估不考虑控股权产生的溢价，也未考虑流动性对评估对象价值的影响。以城投晟发股东全部权益（所有者权益）评估价值乘以拟交易的股权比例确定股权评估价值。

城投晟发股东 60%权益评估价值=5,432.37×60%= 3,259.42 万元，大写：叁仟贰佰伍拾玖万肆仟贰佰元正。

十二、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

（一）本报告所称“评估价值”是依据所评估的资产现有用途不变、有限期经营和在评估基准日所表现的特定经济环境前提下，根据公开市场原则确定的现行公允市价，本评估结果是对被评估资产价值在 2015 年 12 月 31 日这一基准日的客观公允反映；

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

（三）我们没有考虑企业将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价格的影响；

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

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



(六)本次评估未考虑股权流动性影响因素以及控股权和少数股权的溢价或折价因素，以股东全部权益（所有者权益）评估价值乘以股权比例确定拟交易股权评估价值。

(七)开发产品-“融城晋熙大厦”项目开发地块总面积为 8879.44 m²（13.32 亩）。昆明市国土资源局于 2015 年 11 月 14 日发布公告，“云南城投晟发房地产开发有限公司原有出让用地坐落于官渡区关上街道办事处，土地证号为官国用（2014）第 00014 号、官国用（2015）第 00022 号《国有土地使用证》，证载面积 8269.20 m²、609.90 m²，证载用途为城商务金融用地、综合用地，现由于规划容积率调整，补交地价款。经昆明市人民政府批准，同意上述两个地块规划容积率调整方案，拟按照协议出让方式将上述两宗土地出让给云南城投晟发房地产开发有限公司，出让面积分别为 7136.58 m²、609.90 m²，用途为批发零售、住宿餐饮、商务金融用地，出让剩余年限分别为 21.79 年、34.33 年。经测算，该两宗地调整容积率后须补缴的出让金为 1978.1479 万元”，截止评估基准日，该笔款项尚未支付，涉及调规的两本土地使用权证已经送交国土局办理新证。提请报告使用者关注：本次评估已考虑调整容积率须补缴出让金 1978.1479 万元对评估结果的影响。

提请报告使用者关注上述事项可能对评估值产生的影响。

十三、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告仅供评估报告使用者用于评估报告书载明的评估目的。

(二)评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

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

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

(五)结果使用的有效期为一年，即从 2015 年 12 月 31 日至 2015 年 12 月 30 日，超过一年则需重新进行资产评估；

(六)本评估报告由北京亚超资产评估有限公司负责解释。

十四、评估报告日

本评估报告日为 2016 年 3 月 27 日。

(本页无正文)

法定代表人：罗林华 罗林华

中国注册资产评估师：



中国注册资产评估师：



北京亚超资产评估有限公司

中国·北京



二〇一六年三月二十七日

资产评估报告书附件

- 一、有关经济行为文件；
- 二、被评估企业会计报表及审计报告；
- 三、委托方、产权持有单位及被评估企业营业执照复印件；
- 四、产权证明文件复印件；
- 五、委托方、产权持有单位及被评估企业的承诺函；
- 六、资产评估人员和评估机构的承诺函；
- 七、资产评估机构资格证书复印件；
- 八、评估机构营业执照复印件；
- 九、参加评估项目的评估师资格证书复印件；
- 十、资产评估业务约定书复印件。
- 十一、其他重要文件



一、 有关经济行为文件



二、 被评估企业 2015 年 12 月 31 日日会计报表及审计报告



三、 委托方、被评估企业营业执照复印件

四、 产权证明文件复印件

五、 委托方、被评估企业的承诺函

六、 资产评估人员和评估机构的承诺函

七、 资产评估机构资格证书复印件



八、 评估机构营业执照复印件



九、 参加本评估项目的人员资格证书复印件



十、 资产评估业务约定书复印件

十一、其他重要文件