



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
杭州云泰购物中心有限公司 70% 股权
资产评估报告

北京亚超评报字（2020）第 A166 号

（共 1 册，第 1 册）

二零二零年十一月四日

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

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020052202000456

资产评估报告名称： 云南城投置业股份有限公司拟转让其持有的杭州
云泰购物中心有限公司70%股权资产评估报告

资产评估报告文号： 北京亚超评报字（2020）第A166号

资产评估机构名称： 北京亚超资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 陈诗杰(资产评估师)、徐冬冬(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

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.....	6
三、 评估目的.....	17
四、 评估对象和评估范围.....	17
五、 价值类型.....	32
六、 评估基准日.....	33
七、 评估依据.....	33
八、 评估方法.....	39
九、 评估程序实施过程和情况.....	50
十、 评估假设.....	52
十一、 评估结论.....	55
十二、 特别事项说明.....	58
十三、 资产评估报告使用限制说明.....	62
十四、 资产评估报告日.....	65
资产评估报告附件	66

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清查核实；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 杭州云泰购物中心有限公司 70%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其持有的杭州云泰购物中心有限公司 70%股权事宜涉及的杭州云泰购物中心有限公司 70%股权价值在 2019 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其持有的杭州云泰购物中心有限公司 70%股权事宜涉及的杭州云泰购物中心有限公司股东全部权益提供价值参考依据。

二、 评估对象和评估范围

评估对象是杭州云泰购物中心有限公司 70%股权价值，评估范围是杭州云泰购物中心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：2019 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**资产基础法**评估结果作为最终评估结论。

杭州云泰购物中心有限公司股东全部权益评估价值为 **153,187.51** 万元（大写：**壹拾伍亿叁仟壹佰捌拾柒万伍仟壹佰元正**），评估增值 9,211.61 万元，增值率 6.40%。

云南城投置业股份有限公司拟转让其持有的杭州云泰购物中心有限公司 70% 股权价值，即 $153,187.51 \times 70\% = 107,231.26$ 万元（大写：**壹拾亿零柒仟贰佰叁拾壹万贰仟陆佰元正**）。

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 2019 年 12 月 31 日至 2020 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：投资性房地产产权证未办理齐全事项和租赁合同事项、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。

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其持有的 杭州云泰购物中心有限公司 70%股权

资产评估报告正文

北京亚超评报字（2020）第 A166 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其持有的杭州云泰购物中心有限公司 70%股权事宜涉及的杭州云泰购物中心有限公司 70%股权在 2019 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。

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（以下简称“云南城投”或“委托人”）；

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：160568.6909 万元；

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：杭州云泰购物中心有限公司（以下简称“杭州云泰”或“被评估单位”）

统一社会信用代码：91330110063954098L；

类型：有限责任公司(自然人投资或控股)；

住所：浙江省杭州市余杭区南苑街道北湖街 28 号；

法定代表人：应站权；

注册资本：20,000.00 万元；

成立日期：2013 年 3 月 18 日；

营业期限：2013 年 3 月 18 日至 2033 年 3 月 17 日；

经营范围：房地产开发、经营；物业管理、停车服务、酒店管理、室内外装修、房屋租赁；建筑材料、装饰材料、百货的批发、零售。（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

杭州云泰成立于 2013 年 3 月 18 日，设立时名称为杭州理想银泰购物中心有限公司。由理想四维地产集团有限公司、北京银泰置地有限公司、杭州乐府投资管理有限公司共同出资成立，其中理想四维出资 7,000.00 万元，持股 35%，北京银泰出资 7,000.00 万元，持股 35%，杭州乐府出资 6,000.00 万元，持股 30%。根据杭州永信会计师事务所有限公司 2013 年 3 月 18 日出具的《验资报告》（杭永会验[2013]029 号）、2013 年 5 月 7 日出具《验资报告》（杭永会验[2013]063 号），截至 2013 年 5 月 7 日止，杭州云泰累计实缴注册资本 20,000 万元。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	北京银泰置地商业有限公司	货币	7,000.00	7,000.00	35%
2	理想四维地产集团有限公司	货币	7,000.00	7,000.00	35%
3	杭州乐府投资管理有限公司	货币	6,000.00	6,000.00	30%



序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
合计			20,000.00	20,000.00	100%

(2) 第一次股权转让 (2013 年 6 月)

2013 年 6 月 27 日, 杭州乐府投资管理有限公司与上海金元惠理资产管理有限公司签署《股权转让协议》, 杭州乐府投资管理有限公司将拥有的杭州云泰 30% 的股权转让给上海金元惠理资产管理有限公司。第一次股权转让后股权机构如下:

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	北京银泰置地商业有限公司	货币	7,000.00	7,000.00	35%
2	理想四维地产集团有限公司	货币	7,000.00	7,000.00	35%
3	上海金元惠理资产管理有限公司	货币	6,000.00	6,000.00	30%
合计			20,000.00	20,000.00	100%

(3) 第二次股权转让 (2015 年 5 月)

2015 年 3 月 6 日, 上海金元百利资产管理有限公司 (原上海金元惠理资产管理有限公司) 与北京银泰、理想四维地产集团有限公司分别签署《股权转让协议》, 将拥有的杭州云泰 15% 的股权转让给北京银泰、15% 的股权转让给理想四维地产集团有限公司。第二次股权转让后股权机构如下:

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	北京银泰置地商业有限公司	货币	10,000.00	10,000.00	50%
2	理想四维地产集团有限公司	货币	10,000.00	10,000.00	50%

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
合计			20,000.00	20,000.00	100%

(4) 一般经营项目变更 (2016 年 9 月)

2016 年 9 月 29 日, 一般经营项目由“物业管理、酒店管理、室内外装修、房屋租赁、建筑材料、装饰材料、百货的批发、零售。”变更为“酒店管理、室内外装修、房屋租赁、建筑材料、装饰材料、百货的批发、零售。”

(5) 第三次股权转让 (2016 年 11 月)

2016 年 11 月 30 日, 北京银泰与云南城投签署《股权转让协议》, 北京银泰将所持杭州云泰 50% 的股权转让给云南城投。第三次股权转让后股权结构如下:

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	10,000.00	10,000.00	50%
2	理想四维地产集团有限公司	货币	10,000.00	10,000.00	50%
合计			20,000.00	20,000.00	100%

(6) 第四次股权转让 (2016 年 12 月)

2016 年 12 月 19 日, 理想四维地产集团有限公司与北京银泰签署《股权转让协议》, 将杭州云泰 50% 的股权转让给北京银泰。第四次股权转让后股权结构如下:

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	10,000.00	10,000.00	50%
2	北京银泰置地商	货币	10,000.00	10,000.00	50%

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
	业有限公司				
合计			20,000.00	20,000.00	100%

(7) 第五次股权转让 (2017 年 8 月)

2017 年 8 月 4 日, 北京银泰与云南城投签署《股权转让协议》, 将杭州云泰 20% 的股权转让给云南城投, 第五次股权转让后即截至评估基准日股权结构如下:

金额单位: 人民币万元

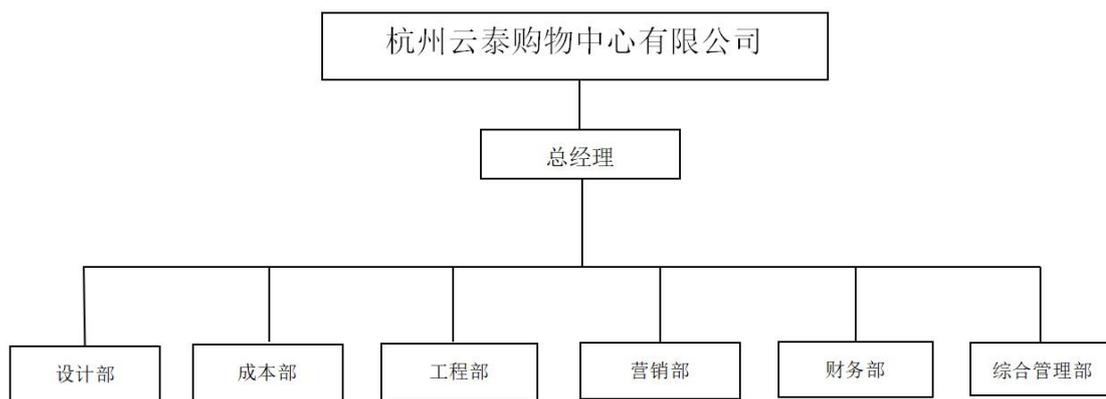
序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	云南城投置业股份有限公司	货币	14,000.00	14,000.00	70.00%
2	北京银泰置地商业有限公司	货币	6,000.00	6,000.00	30.00%
合计			20,000.00	20,000.00	100.00%

(8) 经营范围变更 (2018 年 7 月)

2018 年 7 月 30 日, 经营范围由“房地产开发、经营、酒店管理、室内外装修、房屋租赁、建筑材料、装饰材料、百货的批发、零售。房地产开发(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)”变更为“房地产开发、经营、物业管理、停车服务、酒店管理、室内外装修、房屋租赁、建筑材料、装饰材料、百货的批发、零售。”

3. 企业机构设置情况

杭州云泰购物中心有限公司组织架构图



4. 项目概况

杭州云泰购物中心有限公司，属于房地产开发企业，运作杭州理想银泰城项目，其中一期为住宅，二期为购物中心、商业街及公寓，三期为酒店、写字楼及商铺。目前住宅、商铺、公寓、写字楼对外销售，其余部分为自持的购物中心及酒店。杭州临平理想银泰城项目于 2012 年 11 月由竞拍取得，地块编号为余政储出【2012】47 号，总用地面积为 86,274.00 m²。坐落于临平新城世纪大道迎宾路交汇处。平面界址为东至迎宾路，南至王家贩港，西至王家贩港，北至世纪大道。土地性质为住宅、商业服务业设施混合用地。

项目涵盖超高层五星级酒店、写字楼、大型商业 MALL、步行商业街、高级酒店式公寓、高层住宅等业态。总建筑面积约 65.77 万方，项目为地铁上盖大型商业综合体，在迎宾路上有 2 处地铁预留接口。项目住宅部分建筑面积约为 24.43 万平方米，包括七幢单体建筑、地下室及底商，项目商业部分建筑面积约为 41.34 万平方米，包括地下室、大商业、A、B 两幢酒店式公寓、酒店及写字楼。酒店及写字楼建筑层数为地上 47 层，地下 3 层，建筑高度 198.00 米，是杭州临平新城地标性项目。

►理想银泰城一期

理想银泰城一期项目坐落于临平新城世纪大道迎宾路交汇处，业态为住宅、商铺、车位，该项目于 2014 年 1 月开始施工建设，2016 年 9 月完成竣工验收。总建筑面积 24.43 万 m²，可售面积 20.12 万 m²，截至评估基准日，已售已结转 19.21 万 m²，预售未结转 0.01 万 m²（住宅 110.74 m²，车位 1 个），未售未结转 0.90 万 m²（车位 451 个）。

理想银泰城一期业态构成情况详见下表：

开发业态	建筑面积m ²	可售面积m ²	套数/个数
普通住宅	160,925.64	146,951.61	1,467.00
非普通住宅		13,974.03	90.00
商铺	16,747.07	14,497.15	147.00
配套	783.11		
车位	65,802.59	25,780.00	1,289.00
合计	244,258.41	201,202.79	2,993.00

各业态销售情况详见下表：

金额单位：人民币万元

物业类型	单位	可售总数量	已经结转数量	未结转已预售部分数量	未结转未销售数量
一期普通住宅	m ²	146,951.61	146,840.87	110.74	-
一期非普通住宅	m ²	13,974.03	13,974.03	-	-
一期商铺	m ²	14,497.15	14,497.15	-	-
车位	m ²	25,780.00	16,740.00	20.00	9,020.00
合计		201,202.79	192,052.05	130.74	9,020.00

►理想银泰城二期

理想银泰城二期项目坐落于临平新城世纪大道迎宾路交汇处，业态为公寓、商铺、购物中心、车位，该项目于 2014 年 5 月开始施工建设，2018 年 9 月完成竣工验收。总建筑面积 31.25 万 m²，可售面积 11.69 万 m²，截至评估基准日，已售已结转 11.02 万 m²，未售未结转 0.67 万 m²（车位 452 个）。

理想银泰城二期业态构成情况详见下表：

开发业态	建筑面积m ²	可售面积m ²	自持面积m ²	套数/个数
公寓	103,433.88	103,433.88		1,968.00
商铺	7,817.94	6,748.21		80.00
购物中心-地上	93,753.36		93,753.36	
购物中心-地下	37,900.00		37,900.00	
配套	3,493.78			

开发业态	建筑面积m ²	可售面积m ²	自持面积m ²	套数/个数
车位	66,121.17	6,728.00	15,244.00	1,681.00
合计	312,520.13	116,910.09	146,897.36	

各业态销售情况详见下表：

金额单位：人民币万元

物业类型	单位	可售总数量	已经结转数量	未结转已预售部分数量	未结转未销售数量⑦=①-②-⑤
公寓	m ²	103,433.88	103,433.88	-	-
商铺	m ²	6,748.21	6,748.21	-	-
车位	m ²	6,728.00	-	-	6,728.00
合计		116,910.09	110,182.09	-	6,728.00

►理想银泰城三期

理想银泰城三期项目坐落于临平新城世纪大道迎宾路交汇处，业态为写字楼、商铺、酒店，该项目于 2014 年 5 月开始施工建设，2020 年 5 月完成竣工验收。总建筑面积 10.09 万 m²，可售面积 4.62 万 m²，截至评估基准日，已售已结转 0.00 万 m²，预售未结转 3.40 万 m²（写字楼 32,984.71 m²，商铺 1,059.53 m²），未售未结转 1.22 万 m²（写字楼 12,163.79 m²）。

理想银泰城三期业态构成情况详见下表：

开发业态	建筑面积m ²	可售面积m ²	自持面积m ²	套数/个数
写字楼	45,490.23	45,148.50		208.00
商铺	1,059.53	1,059.53		10.00
酒店	38,212.13		38,212.13	258.00
配套	16,156.26			
合计	100,918.15	46,208.03	38,212.13	

各业态销售情况详见下表：

金额单位：人民币万元

物业类型	单位	可售总数量	已经结转数量	未结转已预售部分数量	未结转未销售数量
写字楼	m ²	45,148.50	-	32,984.71	12,163.79
商铺	m ²	1,059.53	-	1,059.53	-
合计		46,208.03		34,044.24	12,163.79

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

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
流动资产	224,041.58	281,598.25	157,487.72	182,104.88
非流动资产	1,051.02	5,080.02	167,114.22	224,765.87
资产总额	225,092.61	286,678.27	324,601.94	406,870.75
流动负债	193,003.36	227,530.93	215,968.35	236,512.07
非流动负债	-	25,000.00	9,902.08	26,382.79
负债合计	193,003.36	252,530.93	225,870.43	262,894.85
股东权益	32,089.25	34,147.34	98,731.51	143,975.90
利润表项目	2016 年 1-12 月	2017 年 1-12 月	2018 年 1-12 月	2019 年 1-12 月
营业收入	180,533.74	18,568.04	175,773.92	10,497.91
营业成本	139,048.30	9,698.38	114,841.37	-3,118.25
营业利润	24,662.25	3,077.61	49,349.94	61,560.45
利润总额	24,574.59	3,091.74	48,006.68	60,342.06
净利润	20,717.97	2,058.10	36,065.81	45,244.39
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
审计机构	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)		
审计报告号	大华审字【2017】 007630 号	XYZH/2020KMA20509		

(2) 财务指标

(除百分比及特殊说明外，数字单位为万元人民币)		2017 历史	2018 历史	2019 历史
成长性指标				
营业收入增长率		-89.71%	846.65%	-94.03%
EBITDA 增长率		-90.13%	1814.16%	-87.01%
EBIT 增长率		-90.00%	1789.24%	-86.96%
净利润增长率		-90.07%	1652.39%	25.45%
固定资产增长率		-24.72%	-22.13%	-56.97%
总资产增长率		27.36%	13.23%	25.34%
盈利性指标				
毛利率		47.63%	34.65%	129.48%
EBITDA/营业收入		13.02%	26.33%	57.26%

(除百分比及特殊说明外, 数字单位为万元人民币)		2017 历史	2018 历史	2019 历史
	EBIT/营业收入	13.20%	26.34%	57.53%
	净利润率	11.08%	20.52%	430.98%
	净资产收益率 (ROE)	6.21%	54.28%	37.28%
	资产回报率 (ROA)	0.80%	11.80%	12.37%
	投入资本回报率 (ROIC)	4.03%	43.99%	3.73%
	新投资的回报率	-61.12%	83.09%	-66.75%
偿债能力指标				
	流动比率	1.24	0.73	0.77
	速动比率	0.31	0.41	0.38
	现金比率	0.05	0.01	0.02
	EBITDA/财务费用	(3.66)	(15.09)	(309.47)
	CFO/付息债务合计			
运营能力指标				
	应收款项周转率	!	230.29	9.57
	存货周转率	0.05	0.82	(0.04)
	应付款项周转率	0.14	1.28	(0.03)
	固定资产周转率	237.70	2,945.66	280.95
	总资产周转率	0.07	0.58	0.03
杠杆比率				
	债务权益比率	73.21%	0.00%	0.00%
	资产负债率	88.09%	69.58%	64.61%
杜邦分析				
	净利润率	11.08%	20.52%	430.98%
	总资产周转率	0.07	0.58	0.03
	平均总资产/平均股东权益	7.73	4.60	3.01
	净资产收益率 (ROE)	6.21%	54.28%	37.28%

(3) 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。

(4) 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%	按销售商品或提供劳务的增值额
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

序号	主要税种	税率	计税依据
6	房产税-从租	12%	不含增值税租金收入、停车费收入
7	房产税-从价	1.20%	应税房产原值×(1-扣除比例)
8	土地使用税	15 元/平/年	土地面积

(5) 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。

6. 分公司具体情况

► 杭州云泰购物中心有限公司商业管理分公司

企业名称：杭州云泰购物中心有限公司商业管理分公司；

统一社会信用代码：913301103979515083；

类型：有限责任公司分公司；

住所：浙江省杭州市余杭区南苑街道北湖街 26 号；

法定代表人：彭增兴；

成立日期：2014 年 6 月 20 日；

营业期限：2014 年 6 月 20 日至长期；

经营范围：酒店管理、室内外装修、房屋出租、建筑材料、装饰材料、百货的批发、零售。（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）

(三) 委托人与被评估单位的关系

本次资产评估的委托人为云南城投置业股份有限公司，被评估单位为杭州云泰购物中心有限公司；云南城投置业股份有限公司持有杭州云泰购物中心有限公司 70% 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。

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杭州云泰购物中心有限公司 70%股权事宜，委托北京亚超资产评估有限公司对该经济行为涉及杭州云泰购物中心有限公司 70%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杭州云泰购物中心有限公司 70%股权提供价值参考依据。

该经济行为是依据 2020 年 10 月 19 日云南城投置业股份有限公司《2020 年第 16 次总经理办公会议纪要》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

评估对象是杭州云泰购物中心有限公司 70%股权价值。

2. 评估范围

评估范围是杭州云泰购物中心有限公司申报经审计的全部资产和负债。

截至评估基准日 2019 年 12 月 31 日，杭州云泰购物中心有限公

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/2020KMA20509”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	182,104.88
非流动资产	224,765.87
投资性房地产	220,266.11
固定资产	22.48
递延所得税资产	4,477.27
资产总计	406,870.75
流动负债	236,512.07
非流动负债	26,382.79
负债总计	262,894.85
净 资 产（所有者权益）	143,975.90

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

杭州云泰购物中心有限公司，属于房地产开发企业，运作杭州理想银泰城项目，其中一期为住宅，二期为购物中心、商业街及公寓，三期为酒店、写字楼及商铺。目前住宅、商铺、公寓、写字楼对外销售，其余部分为自持的购物中心及酒店。杭州临平理想银泰城项目于2012年11月由竞拍取得，地块编号为余政储出【2012】47号，总用地面积为86,274.00 m²。坐落于临平新城世纪大道迎宾路交汇处。平

面界址为东至迎宾路，南至王家贩港，西至王家贩港，北至世纪大道。土地性质为住宅、商业服务业设施混合用地。

项目涵盖超高层五星级酒店、写字楼、大型商业 MALL、步行商业街、高级酒店式公寓、高层住宅等业态。总建筑面积约 65.77 万方，项目为地铁上盖大型商业综合体，在迎宾路上有 2 处地铁预留接口。项目住宅部分建筑面积约为 24.43 万平方米，包括七幢单体建筑、地下室及底商，项目商业部分建筑面积约为 41.34 万平方米，包括地下室、大商业、A、B 两幢酒店式公寓、酒店及写字楼。酒店及写字楼建筑层数为地上 47 层，地下 3 层，建筑高度 198.00 米，是杭州临平新城地标性项目。

◆ 流动资产、非流动资产

1. 存货和其他应收款是流动资产的主要组成部分；

(1) 存货账面价值 93,295.26 万元，包括开发产品 4,148.46 万元及开发成本 89,146.80 万元，其中开发产品主要为杭州云泰持有待售的理想银泰城一期普通住宅、车位及理想银泰城二期酒店、写字楼车位，开发成本主要包括理想银泰城三期酒店、写字楼及车位的开发成本。

(2) 其他应收款账面余额 81,490.52 万元，坏账准备 1,082.80 万元，账面价值 80,407.72 万元。主要为保证金、物业保修金及内部往来等款项。

2. 投资性房地产是非流动资产的主要组成部分，账面余额 220,266.11 万元，减值准备 0.00 万元，账面价值为 220,266.11 万元。

杭州云泰持有的投资性房地产为临平理想银泰城，于 2018 年 6 月建成。

◆ 实物资产

实物资产为存货、投资性房地产、固定资产等。

1. 存货

存货为开发产品和开发成本，账面余额 932,952,607.60 元，主要为理想银泰城一期、二期、三期的住宅、商业、写字楼、酒店及车位。评估人员首先核查企业国有土地证使用证、用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证、预售许可证、竣工验收备案表、房产证，同时核查相关项目楼盘实测报告、销控表等，最后抽查相关项目销售合同进行核对，并根据项目及业态进行划分。经清查核实，各项目账面价值情况如下：

序号	项目名称	业态	建筑面积 (平方米)	单位成本 (元/m ²)	套数/个 数	账面价值(元)
1	理想银泰城一期	普通住宅	110.74	8,141.65	1.00	901,606.84
2	理想银泰城一期	车位	10,760.00	75,433.14	538.00	40,583,027.29
3	理想银泰城二期	酒店、写字楼车位	6,728.00	-	452.00	-
4	理想银泰城三期	商业	1,059.53	9,856.35	10.00	10,443,101.57
5	理想银泰城三期	写字楼	45,148.50	10,607.73	208.00	478,923,194.01
6	理想银泰城三期	酒店	38,212.13	10,522.88	1.00	402,101,677.89
合计			102,018.90		1,210.00	932,952,607.60

项目基本情况如下：

➤ 理想银泰城一期

理想银泰城一期项目坐落于临平新城世纪大道迎宾路交汇处，业

态为住宅、商铺、车位，该项目于 2014 年 1 月开始施工建设，2016 年 9 月完成竣工验收。总建筑面积 24.43 万 m²，可售面积 20.12 万 m²，截至评估基准日，已售已结转 19.21 万 m²，预售未结转 0.01 万 m²（住宅 110.74 m²，车位 1 个），未售未结转 0.90 万 m²（车位 451 个）。

理想银泰城一期业态构成情况详见下表：

开发业态	建筑面积 m ²	可售面积 m ²	套数/个数
普通住宅	160,925.64	146,951.61	1,467.00
非普通住宅		13,974.03	90.00
商铺	16,747.07	14,497.15	147.00
配套	783.11		
车位	65,802.59	25,780.00	1,289.00
合计	244,258.41	201,202.79	2,993.00

各业态销售、结转情况详见下表：

金额单位：人民币万元

物业类型	单位	可售总数量①	已经结转数量②	已结转收入③	已结转成本④	未结转已预售部分数量⑤	未结转已预售合同金额⑥	未结转未销售数量⑦=①-②-⑤
一期普通住宅	m ²	146,951.61	146,840.87	143,725.93	131,000.96	110.74	182.72	-
一期非普通住宅	m ²	13,974.03	13,974.03	14,352.75		-	-	-
一期商铺	m ²	14,497.15	14,497.15	39,719.54	11,225.86	-	-	-
配套	m ²	-	-	-	-	-	-	-
车位	个	1,289.00	837.00	14,239.87	6,388.94	1.00	16.80	451.00
合计				212,038.09	148,615.38		199.52	

理想银泰城一期已取得相关权证情况如下：

(1) 国有土地使用证

土地证							
土地证编号	土地使用权人	使用权面积 m ²	用途	使用权类型	取得日期	终止日期	备注
杭余出国用(2013)第 103-598 号	杭州理想银泰购物中心有限公司	86,274.30	城镇住宅用地	出让	2013 年 5 月 19 日	2083 年 5 月 19 日	其中商业用地出让年限至 2053 年 5 月 19 日

(2) 建设用地规划许可证

建设用地规划证							
编号	发证	发证日	用地面	用地单位	用地项目名	用地位置	用地性

	机关	期	积m ²		称		质
地字第 201301536008 号	杭州市 规划局	2013 年 6 月 6 日	86,274.00	杭州理想 银泰购物 中心有限 公司	余政储出 【2012】47 号 地块开发项 目	临平新城 世纪大道 迎宾路交 汇处	住宅、商 业服务 业设施 混合用 地

(3) 建设工程规划许可证

建设工程规划证						
编号	发证机关	发证日期	建设单位	项目名称	建设位置	建设规模m ²
建字第 201301536044 号	杭州市规 划局(杭州 市测绘与 地理信息 局)	2013 年 12 月 31 日	杭州理想 银泰购物 中心有限 公司	余政储出 【2012】47 号地块开 发项目理 想银泰城 一期	临平新城 世纪大道 与迎宾路 交汇处	250,700.81

(4) 建筑工程施工许可证

施工许可证						
编号	发证机关	发证日期	建设单位	工程名称	建设地址	建设规模 m ²
33012520 14010802 01	杭州市余杭区 住房和城乡建设局	2014 年 1 月 8 日	杭州理想 银泰购物 中心有限 公司	理想银泰城一期 工程(1#-7#住宅 楼及沿街商业、 地下室)	南苑街 道	250,700.81

(5) 预售许可证

预售许可证						
编号	发证机关	发证日期	预售范围	预售面积m ²		
				普通住宅	写字楼	商贸
余售许字 (2014) 第 00089 号	杭州市余杭区 住房和城乡建设局	2014/5/31	理想银泰城 1 幢	42,003.89		2,583.85
余售许字 (2014) 第 00098 号	杭州市余杭区 住房和城乡建设局	2014/6/14	理想银泰城 2 幢	7,269.12		1,152.06
余售许字 (2014) 第 00194 号	杭州市余杭区 住房和城乡建设局	2014/9/22	理想银泰城 3、5、6、7 幢	91,691.84		6,987.77
余售许字 (2015) 第 00100 号	杭州市余杭区 住房和城乡建设局	2015/6/22	理想银泰城 4 幢	20,006.53		3,774.64

(6) 竣工备案证

竣工备案证			
备案时间	工程名称	工程规模	备案范围
2016/9/25	理想银泰城一期(1#-7#住宅及沿街商业、地下室)	250,700.80	1#-7#住宅及沿街商业、地下室

►理想银泰城二期

理想银泰城二期项目坐落于临平新城世纪大道迎宾路交汇处，业态为公寓、商铺、购物中心、车位，该项目于 2014 年 5 月开始施工建设，2018 年 9 月完成竣工验收。总建筑面积 31.25 万 m²，可售面积 11.69 万 m²，截至评估基准日，已售已结转 11.02 万 m²，未售未结转 0.67 万 m²（车位 452 个）。

理想银泰城二期业态构成情况详见下表：

开发业态	建筑面积m ²	可售面积m ²	自持面积m ²	套数/个数
公寓	103,433.88	103,433.88		1,968.00
商铺	7,817.94	6,748.21		80.00
购物中心-地上	93,753.36		93,753.36	
购物中心-地下	37,900.00		37,900.00	
配套	3,493.78			
车位	66,121.17	6,728.00	15,244.00	1,681.00
合计	312,520.13	116,910.09	146,897.36	

各业态销售、结转情况详见下表：

金额单位：人民币万元

物业类型	单位	可售总数量 ①	已经结转 数量②	已结转收入 ③	已结转成本 ④	未结转 已预售 部分数 量⑤	未结转 已预售 合同金 额⑥	未结转未 销售数量 ⑦=①-②- ⑤
公寓	m ²	103,433.88	103,433.88	137,368.78	103,466.97	-	-	-
商铺	m ²	6,748.21	6,748.21	22,652.11	5,639.39	-	-	-
车位	个	452.00	-	-	-	-	-	452.00
合计				160,020.89	109,106.36	-	-	

理想银泰城二期已取得相关权证情况如下：

(1) 国有土地使用证

土地证							
土地证编号	土地使用权人	使用权面积m ²	用途	使用权类型	取得日期	终止日期	备注
杭余出国用(2013)第103-598号	杭州理想银泰购物中心有限公司	86,274.30	城镇住宅用地	出让	2013年5月19日	2083年5月19日	其中商业用地出让年限至2053年5月19日

(2) 建设用地规划许可证

建设用地规划证							
编号	发证机关	发证日期	用地面积m ²	用地单位	用地项目名称	用地位置	用地性质

建设用地规划证							
编号	发证机关	发证日期	用地面积	用地单位	用地项目名称	用地位置	用地性质
地字第 201301536008 号	杭州市 规划局	2013 年 6 月 6 日	86,274.00	杭州理想 银泰购物 中心有限 公司	余政储出 【2012】47 号 地块开发项 目	临平新城 世纪大道 迎宾路交 汇处	住宅、商 业服务 业设施 混合用 地

(3) 建设工程规划许可证

建设工程规划证						
编号	发证机关	发证日期	建设单位	项目名称	建设位置	建设规模 m ²
建字第 201401536011 号	杭州市规 划局(杭州 市测绘与 地理信息 局)	2014 年 4 月 22 日	杭州理想 银泰购物 中心有限 公司	余政储出 【2012】47 号地块开 发项目理 想银泰城 二期	临平新城 世纪大道 与迎宾路 交汇处	315,029.38

(4) 施工许可证

施工许可证						
编号	发证机关	发证日期	建设单位	工程名称	建设地址	建设规模 m ²
33012520 14050601 01	杭州市余杭区 住房和城乡建设局	2014 年 5 月 6 日	杭州理想银泰 购物中心有限 公司	理想银泰城二 期工程(商业、 办公、地下室)	杭州市 余杭区	315,029.38

(5) 预售许可证

预售许可证						
编号	发证机关	发证日期	预售范围	预售面积 m ²		
				普通住宅	写字楼	商贸
余售许字 (2016) 第 00167 号	杭州市余杭 区住房和城 乡建设局	2016/9/30	理想银泰城 9 幢		41,761.51	1,242.51
余售许字 (2016) 第 00172 号	杭州市余杭 区住房和城 乡建设局	2016/10/3	理想银泰城 10 幢		62,130.60	2,092.82
余售许字 (2016) 第 00215 号	杭州市余杭 区住房和城 乡建设局	2016/12/11	余杭区南苑街 道北湖街 2-7 至 2-21、2-24 至 2-32、2-4 号 206 至 2-4 号 235 商 业			3,669.60

(6) 竣工备案证

竣工备案证				
编号	备案时间	工程名称	工程规模	备案范围
31110020180926101	2018/9/26	理想银泰城二期工 程(商业、办公、地 下室)	315,029.38	商业、办 公、地下 室

(7) 不动产权证

证号	浙(2018)余杭区不动产权第 0142951 号
权利人	杭州云泰购物中心有限公司
共有情况	单独所有
坐落	杭州市余杭区南苑街道世纪大道西 1 号
不动产单元号	330110 103008 GB00748 F00140001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/存量房产
用途	商服用地/非住宅
面积 m ²	土地使用权面积 10943.10 m ² /房屋建筑面积 93753.36 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2053 年 05 月 19 日止
权利其他状况	土地使用权面积 10943.10 m ² , 其中独用土地面积 0 m ² 分摊土地面积 10943.10 m ² , 房屋结构: 钢筋混凝土结构
注记	1.规划批建用途为商业, 建成后 10 年内不得分割转让; 2.本宗地内未作分摊的土地使用权属全体业主共用。

►理想银泰城三期

理想银泰城三期项目坐落于临平新城世纪大道迎宾路交汇处, 业态为写字楼、商铺、酒店, 该项目于 2014 年 5 月开始施工建设, 2020 年 5 月完成竣工验收。总建筑面积 10.09 万 m², 可售面积 4.62 万 m², 截至评估基准日, 已售已结转 0.00 万 m², 预售未结转 3.40 万 m² (写字楼 32,984.71 m², 商铺 1,059.53 m²), 未售未结转 1.22 万 m² (写字楼 12,163.79 m²)。

理想银泰城三期业态构成情况详见下表:

开发业态	建筑面积 m ²	可售面积 m ²	自持面积 m ²	套数/个数
写字楼	45,490.23	45,148.50		208.00
商铺	1,059.53	1,059.53		10.00
酒店	38,212.13		38,212.13	258.00
配套	16,156.26			
合计	100,918.15	46,208.03	38,212.13	

各业态销售、结转情况详见下表:

金额单位: 人民币万元

物业类型	单位	可售总数量①	已经结转数量②	已结转收入③	已结转成本④	未结转已预售部分数量⑤	未结转已预售合同金额⑥	未结转未销售数量⑦=①-②-⑤
写字楼	m ²	45,148.50	-	-	-	32,984.71	59,362.47	12,163.79
商铺	m ²	1,059.53	-	-	-	1,059.53	2,144.26	-
合计		46,208.03		-	-	34,044.24	61,506.73	12,163.79

理想银泰城三期已取得相关权证情况如下：

(1) 国有土地使用证

土地证							
土地证编号	土地使用权人	使用权面积m ²	用途	使用权类型	取得日期	终止日期	备注
杭余出国用(2013)第103-598号	杭州理想银泰购物中心有限公司	86,274.30	城镇住宅用地	出让	2013年5月19日	2083年5月19日	其中商业用地出让年限至2053年5月19日

(2) 建设用地规划许可证

建设用地规划证							
编号	发证机关	发证日期	用地面积m ²	用地单位	用地项目名称	用地位置	用地性质
地字第201301536008号	杭州市规划局	2013年6月6日	86,274.00	杭州理想银泰购物中心有限公司	余政储出【2012】47号地块开发项目	临平新城世纪大道迎宾路交汇处	住宅、商业服务业设施混合用地

(3) 建设工程规划许可证

建设工程规划证						
编号	发证机关	发证日期	建设单位	项目名称	建设位置	建设规模m ²
建字第201401536012号	杭州市规划局(杭州市测绘与地理信息局)	2014年4月22日	杭州理想银泰购物中心有限公司	余政储出【2012】47号地块开发项目理想银泰城三期	临平新城世纪大道与迎宾路交汇处	102,976.09

(4) 施工许可证

施工许可证						
编号	发证机关	发证日期	建设单位	工程名称	建设地址	建设规模m ²
330125201405060201	杭州市余杭区住房和城乡建设局	2014年5月6日	杭州理想银泰购物中心有限公司	理想银泰城三期工程(酒店及办公、商业、地下室)	杭州市余杭区	102,976.09

(5) 预售许可证

预售许可证						
编号	发证机关	发证日期	预售范围	预售面积m ²		
				普通住宅	写字楼	商贸

预售许可证						
编号	发证机关	发证日期	预售范围	预售面积m ²		
余售许字(2018)第00542号	杭州市余杭区住房和城乡建设局	2018/8/6	理想银泰城8幢		44,840.94	1,054.71

(6) 竣工备案证

竣工备案证				
编号	备案时间	工程名称	工程规模	备案范围
31110020200513104	2020/5/13	理想银泰城三期工程(酒店及办公、商业、地下室)	102,976.09	酒店及办公、商业、地下室

(7) 不动产权证

证号	浙(2020)余杭区不动产权第0110970号
权利人	杭州云泰购物中心有限公司
共有情况	单独所有
坐落	杭州市余杭区南苑街道北湖街1号
不动产单元号	330110 103008 GB00748 F00150001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/存量房产
用途	商服用地/非住宅
面积m ²	土地使用权面积 822.30 m ² /房屋建筑面积 38212.13 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2053年05月19日止
权利其他状况	土地使用权面积 822.30 m ² , 其中独用土地面积 0 m ² 分摊土地面积 822.30 m ² , 房屋结构: 钢筋混凝土结构
注记	1.规划批准用途为酒店, 建成后十年内不得分割转让; 2.本宗地内未作分摊的土地使用权属全体业主共用。

2.投资性房地产

纳入评估范围的投资性房地产账面价值 220,266.11 万元, 位于杭州市余杭区南苑街道世纪大道西 1 号, 主要为处于租赁状态的商铺, 建筑结构为框剪结构, 建筑面积为 146,897.36 m² (其中产权面积为 93,753.36 m²), 于 2018 年 6 月 23 日建成投入使用。

金额单位: 人民币万元

序号	不动产权证	楼层	建筑面积m ²	产权面积m ²	可租面积(m ²)	车位个数(个)	转换日账面价值
1	浙(2018)余杭区不动产权第0142951号	1F	25,005.36	25,005.36	11,223.70		126,722.24
2		2F	21,044.21	21,044.21	8,949.00		
3		3F	24,013.39	24,013.39	10,830.00		
4		4F	23,690.40	23,690.40	12,146.00		
5	未办证	B1F	37,900.00		20,741.40		

序号	不动产权证	楼层	建筑面积 m ²	产权面积 m ²	可租面积 (m ²)	车位个数 (个)	转换日账面价值
6	未办证	地下车库 (机械车位)	14,004.00			1,167.00	
7	未办证	地下车库 (车位平层)	1,240.00			62.00	
合计			146,897.36	93,753.36	63,890.10	1,229.00	126,722.24

投资性房地产基本情况

(1) 权属情况

临平银泰城购物中心土地面积为 10,943.10 m²，建筑面积为 146,897.36 m²，其中产权面积为 93,753.36 m²。截至评估基准日，临平银泰城购物中心不动产权的具体情况详见下表：

证号	浙 (2018) 余杭区不动产权第 0142951 号
权利人	杭州云泰购物中心有限公司
共有情况	单独所有
坐落	杭州市余杭区南苑街道世纪大道西 1 号
不动产单元号	330110 103008 GB00748 F00140001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋 (构筑物) 所有权
权利性质	出让/存量房产
用途	商服用地/非住宅
面积 m ²	土地使用权面积 10943.10 m ² /房屋建筑面积 93753.36 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2053 年 05 月 19 日止
权利其他状况	土地使用权面积 10943.10 m ² ，其中独用土地面积 0 m ² 分摊土地面积 10943.10 m ² ，房屋结构：钢筋混凝土结构
注记	1. 规划批建用途为商业，建成后 10 年内不得分割转让；2. 本宗地内未作分摊的土地使用权属全体业主共用。

(2) 实物状况

委估资产的主体结构为框架结构，室内地面铺设地砖、石膏板吊顶、墙面为乳胶漆，外墙为墙砖和玻璃幕墙，停车场地面为水泥地坪，车位分区规划整齐。委估资产通水、通电、防水、保温、隔热、隔声、通风、采光方面良好，设备、设施齐全，日常使用和维护状况良好，外观良好。

(3) 区位状况

坐落：临平银泰城购物中心位于杭州市余杭区南苑街道世纪大道西 1 号，紧邻地铁 1 号线，东临迎宾路，西临新丰路，南临临平新城，北临世纪大道。

商服繁华度：临平银泰城购物中心位于临平新城黄金地段。主要小区包括：临平新城、新康家园、胡姬花园、安盛家园、联盟新区等。

交通便捷度：估价对象附近有 309 路、380 路、492 路、534 路等公交车等多条公交线路通行并设站，周边路网发达，通达性及可及性好，交通便捷。临平银泰城购物中心紧邻地铁 1 号线临平站。

公共配套设施：委估物业周边配套设施完善，涵盖医疗、教育、金融配套，保证了居住和办公的便利性。

医疗配套：余杭区第一人民医院、仁济医院；

教育配套：临平一小、余杭一中；

金融配套：杭州银行、平安银行、中国银行等；

商业配套：华元城城市综合体、莱蒙商业中心等。

（4）经济情况

根据杭州云泰购物中心有限公司与云创商业管理（杭州）有限公司临平分公司签订的《商业物业租赁合同》，由云创商业管理（杭州）有限公司临平分公司（简称“商管分公司”）负责临平银泰城购物中心的整体经营，期限为 2018 年 7 月 1 日至 2028 年 6 月 30 日。

截至评估基准日，临平银泰城购物中心可租面积为 63,890.10 m²，已出租面积（带租约面积）为 60,577.50 m²，空置率为 5.18%。具体情况详见下表：

楼层	可租面积m ²	已出租面积m ²	空置率
1F	11,223.70	18,877.70	11.54%
2F	8,949.00		
3F	10,830.00	10,489.00	3.15%
4F	12,146.00	11,723.00	3.48%
B1F	20,741.40	19,487.80	6.04%
合计	63,890.10	60,577.50	5.18%

(5) 他项权利情况

2017年12月21日，云南省城市建设投资集团有限公司作为融资人、华泰证券（上海）资产管理有限公司（代表华泰-工银投资债转股1号定向资产管理计划）作为委托人、中国工商银行股份有限公司昆明南屏支行作为受托人共同签订《委托债券代理投资合同》（合同编号为GYTZ2017-0003），合同约定受托人中国工商银行股份有限公司昆明南屏支行应融资人云南省城市建设投资集团有限公司的请求，接受委托人华泰证券（上海）资产管理有限公司的委托向融资人云南省城市建设投资集团有限公司发放委托债权。合同项下委托债权金额为人民币16亿元，合同贷款期限为84个月（2017年12月21日至2024年12月21日），执行利率为“人民银行规定的5年期贷款基准利率加160基点，投资起始日为6.5%，随人民银行利率调整而调整，调整日为合同存续期内每年12月21日”，贷款用途为偿还融资人及其公司的存量贷款/股东借款，其中应归还中国工商银行股份有限公司作为债权人的11.5亿元债务。此外，合同约定上述融资由宁陕县云海房地产开发有限公司持有的山西省安康市皇冠镇朝阳沟景区土地、杭州云泰购物中心有限公司持有的山东省淄博市高新区鲁泰大道9号商业物业、杭州云泰购物中心有限公司持有的浙江省杭州市余杭区南苑街道理想银泰城二、三期土地及在建工程提供抵押担

保。

为担保《委托债券代理投资合同》（合同编号为GYTZ2017-0003），杭州云泰购物中心有限公司与中国工商银行股份有限公司昆明南屏支行签订了《抵押合同》抵押物如下表：

序号	证号	所在地	抵押财产名称
1	杭余出国用(2013)第 103-598 号《国有土地使用权证》	浙江省杭州市余杭区临平新城世纪大道迎宾路交汇处	位于浙江省杭州市余杭区南苑街道理想银泰城世纪大道的理想银泰城二、三期土地及在建工程

3. 固定资产

固定资产账面原值 172.87 万元，账面净值 22.48 万元，包括车辆、电子办公设备。

(1) 车辆

车辆账面原值 100.72 万元，账面净值 1.95 万元，共 3 项（共 3 辆），主要为日常办公经营用的车辆，包括别克汽车、奥迪汽车和奥德赛商务车，除奥德赛商务车为 2015 年 12 月购置启用，其余车辆购置启用时间均在 2013 年 5 月。均未发生过重大交通事故，并在正常使用中。

(2) 电子办公设备

电子办公设备账面原值 72.14 万元，账面净值 20.54 万元，共 84 项（共 84 台套），主要为日常办公生产用电子设备，包括电脑、打印机、扫描仪、服务器等，分布于各部门办公室，购置启用时间在 2013 年 7 月至 2019 年 9 月期间，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

企业不存在申报的账面记录或者未记录的无形资产。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估过程中，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/2020KMA20509”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

根据国有资产管理与评估的有关法规，遵循客观、独立、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：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

评估基准日为 2019 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

该经济行为是依据 2020 年 10 月 19 日云南城投置业股份有限公司《2020 年第 16 次总经理办公会纪要》实施的。

(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 次会议通过）；

4. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第10届全国人民代表大会第5次会议通过）；
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. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
20. 《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）；
21. 《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）；
22. 《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）；
23. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》；
24. 《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);

25. 《浙江省地方税务局公告 2014 年第 16 号》(浙江省地方税务局公告 2014 年第 16 号);

26. 《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);

27. 《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)

28. 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. 《投资性房地产评估指导意见》(中评协〔2017〕53 号，2017 年 10 月 1 日)；

17. 《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. 不动产权证书；
3. 机动车行驶证；
4. 设备的购置合同及相关产权证明文件；
5. 国有土地使用权证书或国有土地使用权出让合同；
6. 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计划或长期发展规划；
- (4) 企业提供的未来年度经营预测资料；
- (5) 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；
- (6) 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》（2019 年）；
- (3) IFIND 资讯、Wind 资讯；
- (4) 评估专业人员评清查核实记录资料；
- (5) 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签订的《资产评估委托合同》“北京亚超评委字（2020）第 A039 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

考虑委托评估的各类资产负债能够履行清查核实程序，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：

考虑杭州云泰购物中心有限公司未来预期收益可以预测并可以用货币衡量，且收益期限可以合理确定，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杭州云泰购物中心有限公司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市场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

包括开发产品和开发成本，主要为理想银泰城一期、二期、三期的住宅、商业、写字楼、酒店及车位。

评估人员首先核查企业国有土地证使用证、用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证、预售许可证、竣工验收备案表、房产证，同时核查相关项目楼盘实测报告、销控表等，最后抽查相关项目销售合同进行核对，并根据项目及业态进行划分。对存货申报表与明细账、总账及会计报表进行核对，查阅相关账簿记录和原始凭单，以确认存货的真实存在及产权状况。对被评估单位存货的形成过程进行了调查和访谈，并对开发产品对应的存货进行了核对财务销售台账、历史年度收入成本结转明细，确定存货的数量。

本次待估的可售存货均为尾盘，主要为理想银泰城一期、二期、三期的住宅、商业、写字楼及车位。本次待估的自持存货为酒店，预计 2022 年开业，杭州云泰购物中心有限公司已经和六洲酒店管理（上海）有限公司签订了《酒店管理合同》，酒店名称杭州临平新城华邑酒店。对于可售部分存货，本次待估的可售部分存货主要是已开发完成但尚未对外出售的尾盘，对委估的可售部分存货采用市场比较法进行评估。对于自持部分存货，本次待估的自持部分存货主要是在建的

酒店，对委估的自持部分存货采用重置成本法、收益法进行评估。

■ 市场法

市场法的计算公式如下：

评估价值 = 不含税销售收入 - 销售费用 - 税金及附加 - 所得税 - 适当数额的税后净利润

其中：

销售费用仅为未售（即未签约）部分对应的销售费用。

税金及附加 = 城建税 + 教育费附加 + 地方教育费附加 + 印花税 + 土地增值税

所得税 = (不含税销售收入 - 存货账面价值 - 期间费用 - 税金及附加) * 25%

适当数额的税后净利润

= 未售（即未签约）部分的净利润 * 扣除比例

= (货包净利润 - 退回土地增值税贡献的净利润 - 预售货包贡献净利润) * 扣除比例

= [(不含税销售收入 - 存货账面价值 - 期间费用 - 税金及附加 - 所得税) - 退回土地增值税 * (1 - 所得税率)] * (1 - 预售货包不含税金额 / 货包不含税合计金额) * 扣除比例

税后净利润扣除比例的确定原则如下：

十分畅销的产品不扣除税后净利润；

对于正常销售的产品扣除 50% 税后净利润（根据产品的畅销情况作适当调整）；

对于勉强能销售出去的产品扣除 100% 税后净利润。

若未售（即未签约）部分的净利润小于零，则不考虑适当数额的税后净利润的扣除。

■重置成本法

评估价值=土地使用权价值+建筑物价值

其中：建筑物价值=重置成本×综合成新率

重置成本=建安工程造价+前期及期间费用+资金成本

■收益法

预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法的评估计算公式如下：

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

其中：P：评估价值；

R_i：第 i 年的净收益；

R_n：第 n 年的回收价值；

i：第 i 年；

r：报酬率；

n：第 n 年

4. 其他流动资产

主要为被评估单位预缴增值税、预缴土地增值税、预缴附加税、预缴所得税等，以核实后账面价值确定评估值。

5. 投资性房地产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，结合各待估建筑类资产特点和收集资料情况，采用收益法进行评估。

预计评估对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。收益法的评估计算公式如下：

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

其中：P：评估价值；

R_i：第 i 年的净收益；

R_n：第 n 年的回收价值；

i：第 i 年；

r：报酬率；

n：第 n 年

6. 固定资产-设备类

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，对正常使用的车辆采用市场法进行评估，对正常使用的电子设备采用重置成本法进行评估。

◆重置成本法-电子设备

重置成本法基本公式如下：

评估价值=重置成本×成新率

即：评估净值=评估原值×成新率

◆市场法-车辆

通过比较待估资产与最近售出可比资产的异同，并将可比资产的市场价格进行调整，从而确定待估资产价值的一种评估方法。

市场法的基本公式为：

$$P = P' \times A \times B \times C$$

式中：P—待估资产价值；

P'—可比交易实例价格；

A—交易时间修正系数；

B—交易情况修正系数；

C—其他因素修正系数。

7. 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。

8. 负债

主要为短期借款、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、预计负债、递延所得税负债等。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_1 : 溢余资产评估价值;

C_2 : 非经营性资产评估价值;

C_3 : 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_i : 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_n : 第 n 年的回收价值。

上式前半部分为明确预测期价值, 后半部分为永续期价值 (终值)

其中, 折现率 (加权平均资本成本, WACC) 计算公式如下:

$$WACC = R_e \times W_e + R_d \times (1-T) \times W_d$$

其中: WACC: 加权平均资本成本

R_e : 权益资本成本

R_d : 债务资本成本

W_e : 权益资本在资本结构占比

W_d : 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 R_e 采用风险累加法估算, 计算公式如下:

$$R_e = R_f + R_r + R_s$$

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 $R_r = \text{投资风险补偿率} + \text{管理负担补偿率} + \text{缺乏流动性补偿率} - \text{投资带来的优惠率}$

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) 清查核实

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：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、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);本次评估,未来的预期通货膨胀水平设定为 2%;

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;委估资产的收益期根据土地使用权的剩余期限和建筑物的剩余经济寿命孰短原则确定,并在收益期结束后考虑地上建筑物的回收价值,本次评估地上建筑物房价增长率设定为 3.5%;

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。

7. 被评估单位和商管分公司已签租约合法、有效，租约可实际履行且不会无故终止；各商铺的租约若在详细预测期内到期，能继续签订租赁合同、综合物管合同及其他相关合同；被评估单位和商管分公司在未来的经营过程中能根据租赁合同、综合物管合同的约定按时和全额收取租金和物管费等。

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、收益法对杭州云泰购物中心有限公司 70%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 416,082.36 万元，总负债评估价值 262,894.85 万元，股东全部权益评估价值 153,187.51 万元，评估增值 9,211.61 万元，增值率 6.40%。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	182,104.88	191,284.26	9,179.37	5.04
2	非流动资产	224,765.87	224,798.10	32.24	0.01
3	投资性房地产	220,266.11	220,266.11	-	-
4	固定资产	22.48	54.72	32.24	143.38
5	递延所得税资产	4,477.27	4,477.27	-	-
6	资产总计	406,870.75	416,082.36	9,211.61	2.26
7	流动负债	236,512.07	236,512.07	-	-
8	非流动负债	26,382.79	26,382.79	-	-
9	负债合计	262,894.85	262,894.85	-	-
10	净资产（所有者权益）	143,975.90	153,187.51	9,211.61	6.40

评估增减值变动原因分析：

1. 存货

(1) 开发产品评估增值：

开发产品评估增值主要为待售物业评估增值，待售物业主要为一期、二期的住宅和车位，由于被评估单位存货的账面价值为开发产品的成本价，本次评估对开发产品采用市场法评估，售价扣除一定税、利、费用后评估价值高于账面成本，形成评估增值，评估增值是市场价值和账面价值的合理反映。

(2) 开发成本评估增值：

开发成本评估增值主要为三期待售物业评估增值，待售物业主要

为商业和写字楼，由于被评估单位存货的账面价值为开发产品的成本价，本次评估对开发产品采用市场法评估，售价扣除一定税、利、费用后评估价值高于账面成本，形成评估增值，评估增值是市场价值和账面价值的合理反映。

开发成本中三期酒店评估结果较账面价值减值 30.87%。酒店具有区域配套属性，投资量大、回收周期长，其价值主要在于提升区域配套水准，受其辐射影响，区域内楼盘的价格会有一定的提高，但就酒店本身而言，其收益现值是难以覆盖其投资的，由其配套属性带来的经济利益在杭州云泰存货售价中得到了体现。

综上所述，存货评估价值较账面价值增值属于正常变动范围。

2. 固定资产—设备类

固定资产评估净值增值的主要原因是部分委估设备的会计折旧年限低于评估所选取的经济耐用年限，故形成评估增值。委估设备的会计折旧年限为 3-5 年，经济耐用年限为 5-6 年。

(二) 收益法评估结果

股东全部权益评估价值为 152,325.98 万元，评估增值 8,350.08 万元，增值率 5.80%。

(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 861.53 万元，差异率为 0.56%。

两种评估方法结果差异较小，这是因为在资产基础法评估时，其中的主要资产自持酒店、投资性房地产已采用收益法进行评估，其原

理与整体收益法评估思路相同；而整体收益法评估时，经营现金流均由自持酒店、投资性房地产主要资产产生，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无显著差异。考虑到本次评估目的，我们选择资产基础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**资产基础法**评估结果作为最终评估结论。

杭州云泰购物中心有限公司股东全部权益评估价值为 **153,187.51** 万元（大写：壹拾伍亿叁仟壹佰捌拾柒万伍仟壹佰元正），评估增值 9,211.61 万元，增值率 6.40%。

云南城投置业股份有限公司拟转让其持有的杭州云泰购物中心有限公司 70% 股权价值，即 $153,187.51 \times 70\% = 107,231.26$ 万元（大写：壹拾亿零柒仟贰佰叁拾壹万贰仟陆佰元正）。

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/2020KMA20509”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；

临平银泰城购物中心为理想银泰城二期，于 2018 年 6 月开业使用，截至评估基准日，杭州云泰申报评估的临平银泰城购物中心建筑面积为 146,897.36 m²（其中产权面积为 93,753.36 m²），截至评估基准日，未办理产权的建筑面积为 53,144.00 m²。该面积由杭州云泰提供，评估专业人员通过现场盘点、核对实测报告和审计成本分摊底稿来对未办理产权的面积进行核实，杭州云泰承诺其申报评估的投资性房地产的产权为其所有。若评估报告出具后，杭州云泰取得未办理产权部分的房产证（或不动产权证），评估报告使用者应关注房产证（或不动产权证）的证载情况对本次评估价值的影响，并相应的调整评估价值或重新聘请评估机构进行评估。

(三) 影响生产经营活动和财务状况的重大合同事项；

根据杭州云泰购物中心有限公司与云创商业管理（杭州）有限公司临平分公司签订的《商业物业租赁合同》，杭州云泰购物中心有限公司将临平银泰城购物中心整租给云创商业管理（杭州）有限公司临平分公司，整租租金由基础租金和抽成租金两部分构成，租赁期限为 2018 年 7 月 1 日至 2028 年 6 月 30 日。根据杭州云泰购物中心有限公司与云创商业管理（杭州）有限公司临平分公司签订的《补充协议》：“2022 年及租赁期限内后续年度租赁费用的组成、抽成比例由杭州云泰购物中心有限公司和云创商业管理（杭州）有限公司临平

分公司根据商业管理市场平均水平并按照市场化原则再行确定”，由于杭州云泰购物中心有限公司和云创商业管理（杭州）有限公司临平分公司为关联方，且 2022 年及租赁期限内后续年度租赁费用的组成、抽成比例的不确定性，故，本次评估在 2022 年及以后年度现金流的预测时未考虑《商业物业租赁合同》及其补充协议中约定的事项对委估资产现金流产生的影响，而是直接根据购物中心实际与租户签订的租赁合同、综合物管服务合同等及其对应的成本费用来对委估资产的现金流进行预测。若评估报告出具后，杭州云泰购物中心有限公司和云创商业管理（杭州）有限公司临平分公司对 2022 年及以后年度租赁费用组成、抽成比例等进行了明确，报告使用者应关注相关条款对本次评估价值的影响，并相应的调整评估值或重新聘请评估机构进行评估。

（四）抵（质）押及其或有负债、或有资产的性质、金额及其对应资产负债情况；

2017 年 12 月 21 日，云南省城市建设投资集团有限公司作为融资人、华泰证券（上海）资产管理有限公司（代表华泰-工银投资债转股 1 号定向资产管理计划）作为委托人、中国工商银行股份有限公司昆明南屏支行作为受托人共同签订《委托债券代理投资合同》（合同编号为 GYTZ2017-0003），合同约定受托人中国工商银行股份有限公司昆明南屏支行应融资人云南省城市建设投资集团有限公司的请求，接受委托人华泰证券（上海）资产管理有限公司的委托向融资人云南省城市建设投资集团有限公司发放委托债权。合同项下委托债权

金额为人民币 16 亿元，合同贷款期限为 84 个月（2017 年 12 月 21 日至 2024 年 12 月 21 日），执行利率为“人民银行规定的 5 年期贷款基准利率加 160 基点，投资起始日为 6.5%，随人民银行利率调整而调整，调整日为合同存续期内每年 12 月 21 日”，贷款用途为偿还融资人及其公司的存量贷款/股东借款，其中应归还中国工商银行股份有限公司作为债权人的 11.5 亿元债务。此外，合同约定上述融资由宁陕县云海房地产开发有限公司持有的山西省安康市皇冠镇朝阳沟景区土地、名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司持有的山东省淄博市高新区鲁泰大道 9 号商业物业、杭州云泰购物中心有限公司持有的浙江省杭州市余杭区南苑街道理想银泰城二、三期土地及在建工程提供抵押担保。

为担保《委托债券代理投资合同》（合同编号为 GYTZ2017-0003），杭州云泰购物中心有限公司与中国工商银行股份有限公司昆明南屏支行签订了《抵押合同》抵押物如下表：

序号	证号	所在地	抵押财产名称
1	杭余出国用(2013)第 103-598 号《国有土地使用权证》	浙江省杭州市余杭区临平新城世纪大道迎宾路交汇处	位于浙江省杭州市余杭区南苑街道理想银泰城世纪大道的理想银泰城二、三期土地及在建工程

本次评估，未考虑上述质押、抵押事项对评估结论的影响。

(五) 其他需要说明的事项。

受到新冠疫情影响，评估专业人员未能到现场对本次经济行为下杭州云泰申报评估的资产、负债进行现场清查核实，评估专业人员采取电子档案、视频会议、电话访谈等手段，通过被评估单位管理人员提供的资产照片、财务台账、资产情况调查表、合同等资料，对资产、

负债相关信息的真实有效性进行清查核实。此外，评估专业人员在北亚超资产评估有限公司接受云南城投置业股份有限公司委托的评估基准日为 2019 年 12 月 31 日以财务报告为目的投资性房地产公允价值的评估中对杭州云泰持有的核心资产即投资性房地产进行了现场清查核实，评估专业人员通过查阅和复核前述项目的现场勘查工作底稿作为本次评估未进入现场查勘的补充和替代程序。

(六) 杭州云泰购物中心有限公司置业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，资产评估师对杭州云泰购物中心有限公司置业有限公司做出的盈利预测进行了必要的调查、分析和判断，经过与杭州云泰购物中心有限公司置业有限公司管理层多次讨论，进一步修正、完善后，采信了杭州云泰购物中心有限公司置业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，并不是对杭州云泰购物中心有限公司置业有限公司未来盈利能力的保证。

(七) 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 2019 年 12 月 31 日至 2020 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 2020 年 11 月 4 日。

北京亚超资产评估有限公司



资产评估师：陈诗杰



资产评估师：徐冬冬



中国·北京

二零二零年十一月四日