



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  
北京房开创意港投资有限公司 90% 股权  
资产评估报告

北京亚超评报字（2020）第 A165 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： 1111020052202000451

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 北京房开创意港投资有限公司90%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A165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）、解道雄（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.....	7
一、    绪言.....	7
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	9
三、    评估目的.....	14
四、    评估对象和评估范围.....	15
五、    价值类型.....	27
六、    评估基准日.....	27
七、    评估依据.....	28
八、    评估方法.....	33
九、    评估程序实施过程和情况.....	41
十、    评估假设.....	43
十一、   评估结论.....	46
十二、   特别事项说明.....	48
十三、   资产评估报告使用限制说明.....	50
十四、   资产评估报告日.....	52
资产评估报告附件.....	53

## 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 北京房开创意港投资有限公司 90% 股权价值

## 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北京房开创意港投资有限公司 90% 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

评估目的是云南城投置业股份有限公司拟转让其持有的北京房开创意港投资有限公司 90% 股权事宜提供价值参考依据。

### 二、 评估对象和评估范围

评估对象是北京房开创意港投资有限公司 90% 股权价值，评估范围是北京房开创意港投资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。

北京房开创意港投资有限公司股东全部权益评估价值为 **110.46** 万元（大写：壹佰壹拾万肆仟陆佰元正），评估增值 6,534.73 万元，

增值率 101.72%。

云南城投置业股份有限公司拟转让其持有的北京房开创意港投资有限公司 90% 股权评估价值，即  $110.46 \times 90\% = 99.41$  万元（大写：玖拾玖万肆仟壹佰元正）。

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

（一） 引用其他机构出具报告结论的情况；

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/2020KMA20512”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；

无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；

无法律、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；

被评估单位存在的租赁事项如下：

1. 被评估单位日常办公用车通过车辆租赁平台比价确定；

2. 被评估单位办公场所目前为租赁，租赁基本信息如下：

出租人：贝壳时代（北京）商业管理有限公司；

承租人：北京房开创意港投资有限公司；

租赁物：北京市房山区学院北街 26 号院 7 号楼 2 层局部（201、202、203、204、207、208、209、210、211、212、213、214）和一层大堂局部；

租赁用途：北京房开创意港投资有限公司日常办公和项目展示等商业活动；

租赁期：自 2019 年 9 月 1 日至 2021 年 8 月 30 日。

本次评估不考虑上述租赁事项对估值结果的影响。

(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；

无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；

无对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

(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；

无评估程序受限的情况。

(八) 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。

(九) 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北京房开创意港投资有限公司申报评估的资产、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。

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，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其持有的 北京房开创意港投资有限公司 90%股权价值

## 资产评估报告正文

北京亚超评报字（2020）第 A165 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北京房开创意港投资有限公司 90%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”  
600239.SH）

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  
建设投资；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：北京房开创意港投资有限公司（以下简称“房开创意  
港公司”）

统一社会信用代码：91110111089610496K；

类型：其他有限责任公司；

住所：北京市房山区良乡凯旋大街建设路 18 号-C1053；

法定代表人：郑勇强；

注册资本：1000 万元；

成立日期：2014 年 01 月 21 日；

营业期限：2014 年 01 月 21 日至 2034 年 01 月 20 日；

经营范围：项目投资；投资咨询（中介除外）；销售商品房；房地产开发；出租商业用房。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

## 2. 历史沿革及股权结构情况

### （1）公司简介

公司系由北京创意港商务服务有限公司、云南城投置业股份有限公司、北京房开鼎盛投资有限公司共同以货币出资设立的有限责任公司，公司注册资本 1,000.00 万元，于 2014 年 1 月取得由北京市工商行政管理局房山分局核发的《企业法人营业执照》。

### （2）公司设立（2014 年 1 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	北京创意港商务服务有限公司	货币	650.00	650.00	65.00%
2	北京房开鼎盛投资有限公司	货币	100.00	100.00	10.00%
3	云南城投置业股份有限公司	货币	250.00	250.00	25.00%
合			<b>1,000.00</b>	<b>1,000.00</b>	<b>100.00%</b>

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					

(3) 第一次股权转让 (2014 年 2 月)

根据《合作框架协议书》(协议编号: QDTHB-AO), 同意以下股权变更: 北京创意港商务服务有限公司将其持有的 60% 股权转让给北京天地方中资产管理有限公司 (2015 年 5 月 8 日公司名称变更为天弘创新资产管理有限公司), 并签订股权转让协议, 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	北京创意港商务服务有限公司	货币	50.00	50.00	5.00%
2	北京房开鼎盛投资有限公司	货币	100.00	100.00	10.00%
3	云南城投置业股份有限公司	货币	250.00	250.00	25.00%
4	天弘创新资产管理有限公司	货币	600.00	600.00	60.00%
合计			<b>1,000.00</b>	<b>1,000.00</b>	<b>100.00%</b>

(4) 第二次股权转让 (2016 年 1 月)

根据《股东会决议》, 同意以下股权变更: 北京创意港商务服务有限公司将其持有的 5% 股权转让给云南城投置业股份有限公司, 并签订股权转让协议, 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	北京房开鼎盛投	货币	100.00	100.00	10.00%

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
	资有限公司				
2	云南城投置业股份有限公司	货币	300.00	300.00	30.00%
3	天弘创新资产管理有限公司	货币	600.00	600.00	60.00%
合计			<b>1,000.00</b>	<b>1,000.00</b>	<b>100.00%</b>

### (5) 第三次股权转让（2016 年 7 月）

根据《股东会决议》，同意以下股权变更：天弘创新资产管理有限公司将其持有的 60% 股权转让给云南城投置业股份有限公司，并签订股权转让协议，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	北京房开鼎盛投资有限公司	货币	100.00	100.00	10.00%
2	云南城投置业股份有限公司	货币	900.00	900.00	90.00%
合计			<b>1,000.00</b>	<b>1,000.00</b>	<b>100.00%</b>

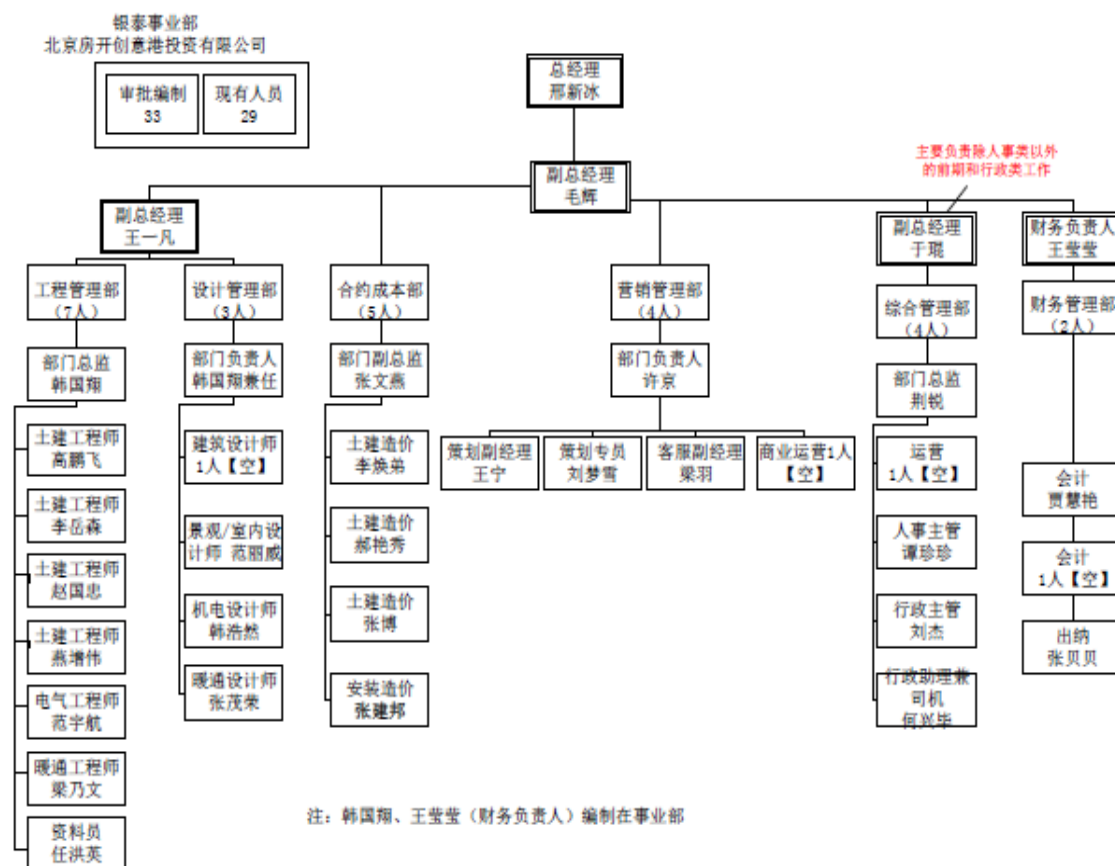
### (6) 评估基准日股权结构

截止评估基准日，被评估单位的股权结构如下：

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	北京房开鼎盛投资有限公司	货币	100.00	100.00	10.00%
2	云南城投置业股份有限公司	货币	900.00	900.00	90.00%
合计			<b>1,000.00</b>	<b>1,000.00</b>	<b>100.00%</b>

### 3. 企业机构设置情况



### 4. 经营状况

项目位于北京房山良乡大学城地铁站出口，良乡大学城站是北京地铁房山线的一座车站，车站编号 FS08；项目占地 78.68 亩，净用地 69.91 亩，代征绿地 8.77 亩，建筑面积 22.22 万 m<sup>2</sup>，预计总投资 63.01 亿，截至 2019 年 12 月 31 日累计已发生 51.25 亿元，累计利润总额为：-7424.26 万元。

截止 2019 年 12 月 31 日，房山项目整区主体结构均已封顶，写字楼、商业二次结构完成 70%，初装修均完成 30%；外保温（外窗）样板施工完成；屋面工程完成 70%，电力（外电源及配电室工程）完成 20%；消防完成 20%，机电完成 3%。结合项目现阶段施工进度，预计 2021 年 5 月 15 日完成五方验收、2021 年 6 月 30 日完成竣备验收。根据项目目前的开发进度，计划将于 2022 年 6 月整体竣工交付。

## 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

资产负债项目	2016/12/31	2017/12/31	2018/12/31	2019/12/31
流动资产	684,715.89	833,315.88	472,475.68	516,589.61
非流动资产	80.61	23.20	19.74	8.46
<b>资产总额</b>	<b>684,796.50</b>	<b>833,339.09</b>	<b>472,495.43</b>	<b>516,598.07</b>
流动负债	414,665.59	645,940.29	475,985.91	523,022.34
非流动负债	272,000.00	190,000.00	-	-
<b>负债合计</b>	<b>686,665.59</b>	<b>835,940.29</b>	475,985.91	523,022.34
<b>股东权益</b>	<b>-1,869.09</b>	<b>-2,601.20</b>	<b>-3,490.48</b>	<b>-6,424.26</b>
利润表项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 1-12 月
营业收入	5.41	5.13	-	-
营业成本	715.36	730.18	836.77	799.10
营业利润	-709.95	-725.05	-836.77	-799.10
利润总额	-782.13	-732.11	-889.27	-2,933.79
净利润	-782.13	-732.11	-889.27	-2,933.79
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)	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
----	------	----	------



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	9%	按销售商品或提供劳务的增值额
3	城市维护建设税	5%	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

#### (4) 税收优惠政策

评估基准日，被评估单位未享受任何税收优惠政策。

### (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，被评估单位为北京房开创意港投资有限公司；云南省城市建设投资集团有限公司是云南城投置业股份有限公司的母公司，云南城投置业股份有限公司拟转让其持有的北京房开创意港投资有限公司 90% 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北京房开创意港投资有限公司 90% 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北京房开创意港投资有限

公司 90% 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北京房开创意港投资有限公司 90% 股权事宜提供价值参考依据。

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

评估对象是北京房开创意港投资有限公司 90% 股权价值。

##### 2. 评估范围

评估范围是北京房开创意港投资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，北京房开创意港投资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/2020KMA20512”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	516,589.61
非流动资产	8.46
其中：可供出售金融资产	0.00
固定资产	3.10
无形资产	5.37
<b>资产总计</b>	<b>516,598.07</b>
流动负债	523,022.34
非流动负债	0.00

项目	基准日账面价值
负债总计	523,022.34
净资产(所有者权益)	-6,424.26

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

### ◆ 经济技术指标

项目	单位	数量	备注
总用地面积	m <sup>2</sup>	52,456.19	
总建设用地面积	m <sup>2</sup>	46,605.51	
代征绿化用地面积	m <sup>2</sup>	5,850.68	
总建筑面积	m <sup>2</sup>	248,485.51	
地上总建筑面积	m <sup>2</sup>	163,118.00	
其中	商务办公	m <sup>2</sup>	152,132.61
	商业	m <sup>2</sup>	10,563.68
	人防出入口及人防竖井	m <sup>2</sup>	298.02
	人防警报控制室	m <sup>2</sup>	15.20
	设备用房	m <sup>2</sup>	108.49
地下总建筑面积	m <sup>2</sup>	85,367.51	含人防地下总建筑面积 19924.82 m <sup>2</sup>
其中	商业	m <sup>2</sup>	18,664.72
	其余部分为：自行车库、设备用房、戊类库房、汽车库、锅炉房、人防、人防地下口部、通道。其中人防地下总建筑面积为：19924.82 m <sup>2</sup> ，锅炉房（含换热站）总建筑面积为：571.93 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	66,702.79
机动车停车库	辆	1,603.00	设计标准：商务办公：90 辆/万 m <sup>2</sup> 商业：80 辆/万 m <sup>2</sup>
其中			
	地上	辆	57.00
	地下	辆	1,546.00
自行车停车库	辆	4,212.00	设计标准：商务办公：20 辆/千 m <sup>2</sup> 商业：40 辆/千 m <sup>2</sup>
其中			
	地上	辆	
	地下	辆	4,212.00
容积率		3.50	规划条件容积率为 3.5
建筑密度	%	29.00	规划条件建筑密度为 40%

项目	单位	数量		备注
建筑高度	M	60-69.94		1#2#楼/65.44m;5#6#7#8#9#10#11#12#楼/69.94m;3#4#楼/7.09m、47.44m、69.94m;S1#S2#S3#S4#商业/11.29m
建筑层数	层	地上	1F/2F/10F/14F/15F	
	层	地下	1F/3F	
绿地率	%	30		规划条件 绿地为 30%

◆ 规划建筑面积分布情况

编号	总建筑面积	地下总面积	地上总面积	层数	建筑高度 (m) (地上)	建筑高度 (m) (地下)
1#商务办公楼	12,573.75		12,573.75	14 (地上)	65.44	
2#商务办公楼	12,561.97		12,561.97	14 (地上)	65.44	
3#商务办公楼	20,218.27		20,218.27	1、10、15 (地上)	69.94 (局部 7.09,47.44)	
4#商务办公楼	18,661.37		18,661.37	1、10、15 (地上)	69.94 (局部 7.09,47.44)	
5#商务办公楼	13,455.72		13,455.72	15 (地上)	69.94	
6#商务办公楼	13,467.50		13,467.50	15 (地上)	69.94	
7#商务办公楼	13,462.70		13,462.70	15 (地上)	69.94	
8#商务办公楼	10,646.63		10,646.63	15 (地上)	69.94	
9#商务办公楼	10,646.63		10,646.63	15 (地上)	69.94	
10#商务办公楼	13,462.70		13,462.70	15 (地上)	69.94	
11#商务办公楼	10,647.79		10,647.79	15 (地上)	69.94	
12#商务办公楼	10,765.54		10,765.54	15 (地上)	69.94	
S1#商业楼	543.16		543.16	2 (地上)	11.29	
S2#商业楼	709.57		709.57	2 (地上)	11.29	
S3#商业楼	498.34		498.34	2 (地上)	11.29	
S4#商业楼	498.34		498.34	2 (地上)	11.29	
地下室	85,665.53	85,367.51	298.02	1 (地上) / 1、3 (地下)	3	-14.6 (局部 -3.45)

编号	总建筑面积	地下总面积	地上总面积	层数	建筑高度 (m) (地上)	建筑高度 (m) (地下)
合计	248,485.51	85,367.51	163,118.00			

#### ◆ 项目概况

项目位于北京房山良乡大学城地铁站出口，良乡大学城站是北京地铁房山线的一座车站，车站编号 FS08；项目占地 78.68 亩，净用地 69.91 亩，代征绿地 8.77 亩，建筑面积 22.22 万 m<sup>2</sup>，预计总投资 63.01 亿，容积率为 3.5，截至 2019 年 12 月 31 日累计已发生 51.25 亿元。项目四至为：东至良乡高教园区十八号路，西至良乡高教园区十七号路，南至长虹东路，北至良乡高教园区六号路。

该地块紧邻西南五环，位于良乡高教园区核心区域，距离地铁房山线良乡大学城站约 20 米，由包括北京理工大学、北京工商大学、首都师范大学、北京信息工程大学、首都医科大学、社科院研究生院、北京中医药大学、北京经贸职业学院等多所重点大学环绕，目前入住师生达到 4 万余人。区域位置优越，东临中核科技园（在建中）、航天科技园（规划中），南侧为窦店现代制造业产业基地和燕山石化新材料基地，西接房山配套最成熟的良乡商圈，北接华北地区最大 OUTLET-首创奥特莱斯。交通便利，集教育、医疗、超市、银行、公园、科技园等多种综合配套为一体的地铁学府不动产。

截止 2019 年 12 月 31 日，房山项目整区主体结构均已封顶，写字楼、商业二次结构完成 70%，初装修均完成 30%；外保温（外窗）样板施工完成；屋面工程完成 70%，电力（外电源及配电室工程）完成 20%；消防完成 20%，机电完成 3%。结合项目现阶段施工进度，

预计 2021 年 5 月 15 日完成五方验收、2021 年 6 月 30 日完成竣备验收。根据项目目前的开发进度，计划将于 2022 年 6 月整体竣工交付。后续还需投入 10.82 亿元（含资本化利息），计划建设周期两年半，项目资金来源为银行借款。后续投资计划如下：

	2020	2021	2022.01-06
投资计划	40%	40%	20%

#### ◆ 项目运营计划

2017 年 3 月 26 日，北京市住房和城乡建设委员会、北京市规划和国土资源管理委员会、北京市工商行政管理局、中国人民银行营业管理部、银监会北京监管局等部门联合发布了《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》（以下简称“3.26 政策”）。受“3.26 政策”影响，从用途、销售对象限制和限贷两方面对客户购买商办类项目的居住、投资需求形成极大的打击，同时对市场形成冰冻效应。由于项目业态的限制，基本确定了长租公寓的运营模式，暂不存在重大经营模式的调整。

项目主要客群根据业态进行了细致的划分，其中公寓客群：房山区域地缘性覆盖（区域内工作、生活、求学租住需求者）；总部基地区域的白领客群，对交通和居住舒适度有较高要求者；地铁沿线客群，轨道交通所覆盖稍远的商务核心工作者；凭借自身优势条件吸引的外溢客群。商业客群：项目自身居住的稳定刚需客群；项目周边居住客群；项目周边高校客群；优质的地理位置，与周边商业体形成商业组团吸引外溢客户。

#### ◆ 流动资产

存货是流动资产的主要组成部分，账面价值为 512,555.39 万元，主要为项目 1#商务办公楼等 17 项（房山区拱辰街道办事处及长阳镇 09-04-21 地块 C2 商业金融用地项目）开发成本。

#### ◆ 实物资产

实物资产为存货、固定资产等。存货位于北京市房山良乡大学城地铁站旁，固定资产位于公司办公区域。

##### 1. 存货

存货账面价值为 512,555.39 万元，主要为项目 1#商务办公楼等 17 项（房山区拱辰街道办事处及长阳镇 09-04-21 地块 C2 商业金融用地项目）开发成本。开发成本明细如下：

序号	项目名称	账面价值
<b>1</b>	<b>土地征用及拆迁补偿费</b>	
1-1	地价及土地出让金	2,559,729,250.00
1-2	大市政配套设施费	49,697,102.00
1-3	土地相关税费	78,071,742.13
<b>2</b>	<b>前期工程费</b>	
2-1	时光汇一期地质勘察费	6,731.00
2-2	时光汇二期地质勘察费	97,981.00
2-3	地质勘察费	339,000.00
2-4	设计费	18,350,951.00
2-5	报批报建费	2,254,486.07
2-6	三通一平费	7,312,824.52
2-7	临时水、电、道路	321,442.98
2-8	临时设施费	49,700.00
2-9	工程招标代理费	226,415.09
2-10	施工图审查费	1,125,216.95
2-11	测绘费	14,150.94
<b>3</b>	<b>建筑安装工程费</b>	
3-1	时光汇一期建筑工程费	58,525,839.44
3-2	时光汇一期水电费	-219,694.26
3-3	时光汇二期建筑工程费	486,926,884.28

序号	项目名称	账面价值
3-4	设计费	156,603.77
3-5	建筑工程费	27,337,509.76
3-6	安装工程费	3,458,722.09
3-7	检测费	26,415.09
4	<b>开发间接费</b>	
4-1	建筑工程费	29,090.91
4-3	租赁费	34,590.83
4-4	建筑工程费	105,598.51
4-5	工程造价咨询费	320,754.71
4-6	水电费	-371.16
4-7	租赁费	45,935.78
4-8	设计费	1,447,169.81
4-9	临时设施费	230.77
4-10	建筑工程费	616,279.13
4-11	工程监理费	5,833,410.00
4-12	工程造价咨询费	3,132,501.43
4-13	工程招标代理费	228,491.66
4-14	施工图审查费	101,114.20
4-16	水电费	333,399.57
4-17	职工薪酬	15,421,282.15
4-18	测绘费	196,200.00
4-19	办公费	48,543.99
4-20	业务招待费	83,989.54
4-21	差旅费	93,739.82
4-22	折旧及摊销	197,102.39
4-23	车辆费用	25,000.00
4-24	租赁费	176,951.35
4-25	其他支出	105,272.50
4-26	交通费	950.22
4-27	检测费	182,783.02
4-28	电话费	21,500.00
4-29	社会保险	860,921.62
4-30	住房公积金	354,688.00
5	<b>资金成本</b>	
5-1	银行贷款利息	866,798,611.09
5-2	股东借款利息	897,107,214.27
5-3	担保费	37,838,829.66
合 计		5,125,551,049.62



项目进度：截止 2019 年 12 月 31 日，房山项目整区主体结构均已封顶，写字楼、商业二次结构完成 70%，初装修均完成 30%；外保温（外窗）样板施工完成；屋面工程完成 70%，电力（外电源及配电室工程）完成 20%；消防完成 20%，机电完成 3%。结合项目现阶段施工进度，预计 2021 年 5 月 15 日完成五方验收、2021 年 6 月 30 日完成竣备验收。根据项目目前的开发进度，计划将于 2022 年 6 月整体竣工交付。

项目权证取得情况：房地产开发企业资质证书、已取得土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证。具体如下：

名称	北京房开创意港投资有限公司		
住所	北京市房山区良乡凯旋大街建设路 18 号-C1053		
法定代表人	韩开平	公司类型	其他有限责任公司
注册资本	1000 万元	实收资本	万元
企业法人营业执照注册号	91110111089610496K		
批准从事房地产开发经营业务时间	2014 年 2 月 11 日		
资质等级	四级		
证书编号	FS-A-8527		
发证机关	北京市房山区住房和城乡建设委员会		
发证日期	2017 年 1 月 24 日		
本证书有效期至	2020 年 2 月 10 日		

土地证	
证号	京（2016）房山区不动产权第 0000002 号
使用权人	北京房开创意港投资有限公司
共有情况	单股所有
坐落	房山区拱辰街道办事处及长阳镇 09-04-21 地块
权利性质	出让
权利类型	国有建设用地使用权
用途	商业、商务办公、地上商业、地下车库、地下仓储
使用权面积（m <sup>2</sup> ）	46605.51
使用期限	商业、地下商业 2014 年 2 月 11 日至 2054 年 2 月 10 日；商务办公、地下车库、地下仓储 2014 年 2 月 11 日至 2064 年 2 月 10 日
使用权面	69.91

土地证	
积(亩)	

②已取得的建设用地规划许可证

建设用地规划许可证	
证号	地字第 110111201500003 号 2015 规(房)地字 0002 号
发证机关	北京市规划委员会
发证日期	2015 年 2 月 9 日
用地单位	北京房开创意港投资有限公司
用地项目名称	房山区拱辰街道办事处及长阳镇 09-04-21 地块 C2 商业金融用地项目
用地位置	房山区拱辰街道办事处及长阳镇
用地性质	C2 商业金融用地
用地面积(m <sup>2</sup> )	46605.51
建筑规模	地上约 163118 平方米

③已取得的建设工程规划许可证

建设工程规划许可证	
证号	建字第 110111201500005 号 2015 规(房)建字 0052 号
发证机关	北京市规划委员会
发证日期	2015 年 8 月 20 日
建设单位	北京房开创意港投资有限公司
建设项目名称	1#商务办公楼等 17 项(房山区拱辰街道办事处及长阳镇 09-04-21 地块 C2 商业金融用地项目)
建设位置	房山区拱辰街道办事处及长阳镇 09-04-21 地块
建设规模(m <sup>2</sup> )	248485.51

④已取得的建设工程施工许可证

建设工程施工许可证	
编号	110100201607210701[2016]施建字 0435 号
发证机关	北京市住房和城乡建设委员会
发证日期	2016/7/21
建设单位	北京房开创意港投资有限公司
工程名称	1#商务办公楼等 17 项(房山区拱辰街道办事处及长阳镇 09-04-21 地块 C2 商业金融用地项目)(1#商务办公楼、2#商务办公楼、S1#商业楼、地下室 1)
建设地址	房山区拱辰街道办事处及长阳镇 09-04-21 地块
建设规模/m <sup>2</sup>	28,167.29
合同价格/万元	8,408.94
勘察单位	明达海洋工程有限公司
设计单位	华通设计顾问工程有限公司
施工单位	北京大唐首邑建筑集团有限责任公司
监理单位	北京时创工程项目管理有限责任公司
勘察单位项目负责人	李泽民
设计单位项目负责人	张海霞
施工单位项目负责人	郑二林

建设工程施工许可证	
总监理工程师	王智锋
合同工期	523 天

建设工程施工许可证	
编号	110100201607210601[2016]施建字 0434 号
发证机关	北京市住房和城乡建设委员会
发证日期	2016/7/21
建设单位	北京房开创意港投资有限公司
工程名称	1#商务办公楼等 17 项(房山区拱辰街道办事处及长阳镇 09-04-21 地块 C2 商业金融用地项目)(6#商务办公楼、7#商务办公楼、8#商务办公楼、9#商务办公楼、S4#商业楼、地下室 4)
建设地址	房山区拱辰街道办事处及长阳镇 09-04-21 地块
建设规模/m <sup>2</sup>	58,919.14
合同价格/万元	17,651.57
勘察单位	明达海洋工程有限公司
设计单位	华通设计顾问工程有限公司
施工单位	北京龙建集团有限公司
监理单位	北京时创工程项目管理有限责任公司
勘察单位项目负责人	李泽民
设计单位项目负责人	张海霞
施工单位项目负责人	牛长连
总监理工程师	王智锋
合同工期	906 天

建设工程施工许可证	
编号	110100201607210901[2016]施建字 0437 号
发证机关	北京市住房和城乡建设委员会
发证日期	2016/7/21
建设单位	北京房开创意港投资有限公司
工程名称	1#商务办公楼等 17 项(房山区拱辰街道办事处及长阳镇 09-04-21 地块 C2 商业金融用地项目)(3#商务办公楼、10#商务办公楼、11#商务办公楼、S3#商业楼、地下室 3)
建设地址	房山区拱辰街道办事处及长阳镇 09-04-21 地块
建设规模/m <sup>2</sup>	108,038.07
合同价格/万元	30,556.48
勘察单位	明达海洋工程有限公司
设计单位	华通设计顾问工程有限公司
施工单位	北京大唐首邑建筑集团有限责任公司
监理单位	北京时创工程项目管理有限责任公司
勘察单位项目负责人	李泽民
设计单位项目负责人	张海霞
施工单位项目负责人	张志军
总监理工程师	王智锋
合同工期	754 天

建设工程施工许可证	
编号	110100201607210801[2016]施建字 0436 号
发证机关	北京市住房和城乡建设委员会
发证日期	2016/7/21
建设单位	北京房开创意港投资有限公司
工程名称	1#商务办公楼等 17 项(房山区拱辰街道办事处及长阳镇 09-04-21 地块 C2 商业金融用地项目)(4#商务办公楼、5#商务办公楼、12#商务办公楼、S2#商业楼、地下室 2)
建设地址	房山区拱辰街道办事处及长阳镇 09-04-21 地块
建设规模/m <sup>2</sup>	53,362.01
合同价格/万元	16,245.26
勘察单位	明达海洋工程有限公司
设计单位	华通设计顾问工程有限公司
施工单位	中航天建设工程有限公司
监理单位	北京时创工程项目管理有限责任公司
勘察单位项目负责人	李泽民
设计单位项目负责人	张海霞
施工单位项目负责人	裴科
总监理工程师	王智锋
合同工期	877 天

项目用地情况:

项目用地共计 1 宗, 原始入账价值 263,780.10 万元, 账面净值 263,780.10 万元, 宗地位于北京市房山区拱辰街道办事处及长阳镇 09-04-21 地块的土地使用权, 取得权证状况如下:

序号	宗地名称	土地使用权证编号	坐落	使用权类型	用途	面积m <sup>2</sup>	取得日期	终止日期	证载权利人
1	长阳镇 09-04-21 地块	京(2016)房山区不动产权第 0000002 号	房山区拱辰街道办事处及长阳镇 09-04-21 地块	出让	商业、商务办公、地上商业、地下车库、地下仓储	46,605.51	2014 年 2 月	商业、地下商业至 2054 年 2 月; 商务办公、地下车库、地下仓储至 2064 年 2 月	北京房开创意港投资有限公司
合计						46,605.51			

### ► 土地利用状况

待估宗地土地开发程度为红线内外“七通一平”指通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气、通热和场地平整。地上建有 1#-12# 商务办公楼、S1#-S4#商业楼等, 地下建有地下商业、地下车库、设

备用房和库房。

➤ 他项权利状况

评估基准日，该地块未设置抵押、担保等他项权利。

2. 固定资产

固定资产账面原值 46.92 万元，账面净值 3.10 万元，为电子办公设备。

电子办公设备账面原值 46.92 万元，账面净值 3.10 万元，共 98 项（共 98 台套），主要为日常办公生产用电子设备，包括计算机、打印机、扫描仪和复印机等，分布于各部门办公室，购置启用时间均在 2016 年，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

1. 账面记录的无形资产

(1) 财务办公软件

纳入本次评估范围的办公软件共计 3 项，原始入账价值 12.85 万元，账面净值 5.37 万元，主要为广联达软件购置费和升级费，分别于 2015 年 3 月、12 月和 2018 年 12 月购置取得。

(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/2020KMA20512”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

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》。

### (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 日第十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 日第十一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 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 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 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 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 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. 《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);
23. 《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);
24. 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—利用专家工作及相關报告》(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. 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计划或长期发展规划;
- (4) 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) 《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) 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014, 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) IFIND 资讯/Wind 资讯；
- (3) 评估专业人员现场勘查记录资料；
- (4) 评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；
- (5) 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资产评估程序，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：

考虑北京房开创意港投资有限公司开发项目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北京创意港投资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。外币货币资金按基准日外汇中间价换算为人民币作为评估值。

#### 2. 其他债权性资产

主要为预付账款、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

主要为低值易耗品、存货-开发成本等。

#### ① 低值易耗品

对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的外购存货，以核实后账面价值确定评估值。

#### ② 存货-开发成本

待估项目产品定位为良乡高教园中心的商、住、娱一站式体验综合体。首先，35~65 平方米的优质 LOFT 产品，着重打造区域高品质公寓标杆；其次，自持商业的体量和优越的位置成为打造综合性休闲购物街的良好条件；加之项目业态多元，临近地铁站，交通优势明显，当地区域规划赋予未来发展潜力。根据企业自身的运营计划，项目整体长租经营。因此，采用收益法进行评估。具体评估过程如下：

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

其中：V：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。

#### 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，以核实后账面价值确定评估值。

#### 5. 电子设备

本次电子设备的评估主要采用重置成本法。电子设备评估的重置成本法是通过估算电子设备的更新重置成本，在确定综合成新率的基础上，确定电子设备评估价值的方法。设备的重置价值一般包括重新购置或建造与评估对象功效相同的全新资产所需的一切合理的直接费用和间接费用，如设备的购置价、运杂费、安装调试费、设备基础费、前期及其他费用、资金成本等。本次评估采用的计算公式为：

$$\text{评估净值} = \text{重置价值} \times \text{综合成新率}$$

即：评估净值 = 评估原值 × 综合成新率

#### 6. 无形资产

无形资产包括财务办公软件。

对于外购的办公软件，评估专业人员评估时首先了解了软件的主要功能和特点，核查了外购软件的购置合同、发票、付款凭证等资料，并向软件供应商或通过网络查询其现行市价，以重置成本确定评估价值。

#### 7. 负债

主要为应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等。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，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：

$$E = V - D \quad \text{公式一}$$

$$V = P + C1 + C2 - C3 \quad \text{公式二}$$

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；

C1—溢余资产评估价值；

C2—非经营性资产评估价值；

C3—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 按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[ R_t \times (1 + r)^{-t} \right] \quad \text{公式三}$$

公式三中：

$R_t$ ：明确预测期的第 t 期的企业自由现金流

t：明确预测期期数 1, 2, 3, …, n；

r：折现率；

n：明确预测期第末年。

其中，折现率（加权平均资本成本,WACC）计算公式如下：

$$WACC = K_e \times [E / (E + D)] + K_d \times (1 - T) \times [D / (E + D)]$$

其中：E—权益的市场价值；

D—债务的市场价值；

$K_e$ —权益资本成本；

$K_d$ —债务资本成本；

T—被评估单位适用的所得税率

其中，权益资本成本采用风险累加法估算权益资本成本，计算公式为：

$$Re = Rf + Rr$$

公式中：

Re：权益资本成本；

Rf：无风险收益率；

Rr：风险报酬率。

## 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，在 2020 年 3 月 1 日-2020 年 4 月 14 日期间，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，与委托人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) 调查核实

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、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）；

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. 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. 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；

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. 企业提供的项目开发经营模式、开发周期、开发业态及配套不发生实质性变化；

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使用寿命孰短原则确定，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%。

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、收益法对北京房开创意港投资有限公司股东全部权益价值进行了评估。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 523,132.80 万元，总负债评估价值 523,022.34 万元，股东全部权益评估价值 110.46 万元，评估增值 6,534.73 万元，增值率 101.72%。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	516,589.61	523,116.62	6,527.01	1.26
非流动资产	8.46	16.18	7.72	91.25
其中：可供出售金融资产	0.00	0.00	-	-
固定资产	3.10	8.60	5.50	177.42
无形资产	5.37	7.58	2.21	41.15
<b>资产总计</b>	<b>516,598.07</b>	<b>523,132.80</b>	<b>6,534.73</b>	<b>1.26</b>
流动负债	523,022.34	523,022.34	-	-
非流动负债	-	-	-	-
<b>负债合计</b>	<b>523,022.34</b>	<b>523,022.34</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>-6,424.26</b>	<b>110.46</b>	<b>6,534.73</b>	<b>101.72</b>

评估增减值变动原因分析：

### 1. 流动资产

项目产品定位为良乡高教园中心的商、住、娱一站式体验综合体。首先，35~65 平方米的优质 LOFT 产品，着重打造区域高品质公寓标杆；其次，自持商业的体量和优越的位置成为打造综合性休闲购物街的良好条件；加之项目业态多元，临近地铁站，交通优势明显，当地区域规划赋予未来发展潜力。因此，项目产品有所增值。

### 2. 固定资产—设备类

设备类固定资产评估增值原因为会计折旧年限与评估所选取经济使用年限有所差异。

## (二) 收益法评估结果

股东全部权益评估价值为 177.46 万元，评估增值 6,601.73 万元，增值率 102.76%。

### (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 67.00 万元，差异率为 60.66%。两种评估方法考虑的现金流入和现金流出是一致的，二者的估值差异主要来源于折现率和企业所得税的影响。

### (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。

北京房开创意港投资有限公司股东全部权益评估价值为 **110.46** 万元（大写：壹佰壹拾万肆仟陆佰元正），评估增值 6,534.72 万元，增值率 101.72%。

云南城投置业股份有限公司拟转让其持有的北京房开创意港投资有限公司 90% 股权评估价值，即  $110.46 \times 90\% = 99.41$  万元（大写：玖拾玖万肆仟壹佰元正）。

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/2020KMA20512”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；

无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；

无法律、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；

被评估单位存在的租赁事项如下：

1. 被评估单位日常办公用车通过车辆租赁平台比价确定；

2. 被评估单位办公场所目前为租赁，租赁基本信息如下：

出租人：贝壳时代（北京）商业管理有限公司；

承租人：北京房开创意港投资有限公司；

租赁物：北京市房山区学院北街 26 号院 7 号楼 2 层局部（201、202、203、204、207、208、209、210、211、212、213、214）和一层大堂局部；

租赁用途：北京房开创意港投资有限公司日常办公和项目展示等商业活动；

租赁期：自 2019 年 9 月 1 日至 2021 年 8 月 30 日。

本次评估不考虑上述租赁事项对估值结果的影响。

(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；

无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；

无对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

(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；

无评估程序受限的情况。

(八) 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。

(九) 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北京房开创意港投资有限公司申报评估的资产、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。

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



资产评估师：解



中国·北京

二零二零年十一月四日