

北京亚超资产评估有限公司
关于云南城投置业股份有限公司
重组前业绩异常或拟置出资产情形
之专项核查意见

北京亚超资产评估有限公司

二〇二〇年【十一】月

北京亚超资产评估有限公司（以下简称“亚超评估”或“评估机构”）作为云南城投置业股份有限公司（以下简称“云南城投”或“上市公司”）本次重大资产重组的评估机构，根据中国证监会于2020年7月31日发布的《监管规则适用指引——上市类第1号》中“上市公司重组前业绩异常或拟置出资产的核查要求”的规定出具核查意见，具体如下：

一、拟置出资产的评估（估值）作价情况（如有），相关评估（估值）方法、评估（估值）假设、评估（估值）参数预测是否合理，是否符合资产实际经营情况，是否履行必要的决策程序等。

（一）拟置出资产的评估（估值）作价情况

本次云南城投置业股份有限公司重大资产重组的评估基准日为2019年12月31日，涉及11个评估报告，在资产评估报告所列假设和限定条件下具体情况见下表：

序号	报告名称	报告号	评估方法	最终结论采用的方法	净资产评估值（万元）
1	云南城投置业股份有限公司拟转让其持有的苍南银泰置业有限公司70%股权	北京亚超评报字（2020）第A164号	资产基础法、收益法	资产基础法	74,555.75
2	云南城投置业股份有限公司拟转让其持有的杭州海威房地产开发有限公司70%股权	北京亚超评报字（2020）第A163号	资产基础法、收益法	资产基础法	17,409.39
3	云南城投置业股份有限公司拟转让其持有的平阳银泰置业有限公司70%股权	北京亚超评报字（2020）第A162号	资产基础法、收益法	资产基础法	6,558.91
4	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	北京亚超评报字（2020）第A166号	资产基础法、收益法	资产基础法	153,187.51
5	云南城投置业股份有限公司、天津银润投资有限公司拟转让其分别持有的宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司19%和51%股权	北京亚超评报字（2020）第A167号	资产基础法、收益法	资产基础法	32,673.18
6	云南城投置业股份有限公司拟转让其持有的宁波银泰置业有限公司70%股权	北京亚超评报字（2020）第A174号	资产基础法、收益法	资产基础法	94,539.98
7	云南城投置业股份有限公司拟转让其持有的黑龙江银泰置地有限公司70%股权	北京亚超评报字（2020）第A175号	资产基础法、收益法	资产基础法	13,858.78
8	云南城投置业股份有限公司拟转让其持有的名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司70%股权	北京亚超评报字（2020）第A171号	资产基础法、收益法	资产基础法	5,139.69
9	云南城投置业股份有限公司拟转让其持有的哈尔滨银旗房地产开发有限公司70%股权	北京亚超评报字（2020）第A176号	资产基础法、收益法	资产基础法	24,933.11
10	云南城投置业股份有限公司拟转让其持有的台州银泰置业有限公司70%股权	北京亚超评报字（2020）第A177号	资产基础法、收益法	资产基础法	6,841.29

序号	报告名称	报告号	评估方法	最终结论采用的方法	净资产评估值（万元）
11	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	北京亚超评报字（2020）第A165号	资产基础法、收益法	资产基础法	110.46

二、本次拟置出资产评估的评估方法、评估假设、评估参数预测合理，且符合资产的实际经营情况。

A. 评估方法的合理性

资产评估方法包括市场法、收益法和资产基础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。

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。

评估方法的选择：

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

考虑到被评估单位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。

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

综上所述，根据本次评估目的，本次评估选用资产基础法、收益法进行评估。

B. 评估假设的合理性

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（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) 宏观经济环境假设

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。

C.评估参数的合理性

本次评估中，评估机构对置出资产采用资产基础法和收益法进行评估，11家标的均以资产基础法的结果为最终评估结论。本次拟置出资产评估的具体情况 & 参数选取情况详见北京亚超资产评估有限公司出具的《资产评估报告》。

三、履行必要的决策程序

2020年【11】月【25】日，上市公司第【九】届董事会第【十六】次会议审议通过了《关于公司重大资产出售评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及交易定价的公允性的说明的议案》等议案，且独立董事就评估机构独立性、评估假设前提合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性发表了事前认可意见和同意的独立意见。

本次评估标的资产和评估目的涉及国有产权转让，评估报告已在国有资产管理机构履行备案或核准程序。

综上所述，本评估机构认为：本次交易中拟置出资产的评估方法、评估假设、评估参数取值及评估结论合理，符合资产实际经营情况，本次评估履行了必要的决策程序。

(本页无正文，仅为《北京亚超资产评估有限公司关于云南城投置业股份有限公司重组前业绩异常或拟置出资产情形之专项核查意见》之签章页)

