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所持西双版纳云宇置业有限公司 65%股权涉及的西双版纳云宇置业有限公司股东部分权益价值评估项目

资产评估报告

中和评报字（2021）第 KMV2025 号

（共一册）

中和資產評估有限公司
ZhongHe Appraisal Co.,Ltd.

二 O 二一年七月二十日

资产评估报告目录

资产评估报告声明.....1
摘　要.....3
一、 委托人、被评估单位及其他评估报告使用人.....1
二、 评估目的.....4
三、 评估对象和评估范围.....4
四、 价值类型及其定义.....12
五、 评估基准日.....12
六、 评估依据.....12
七、 评估方法.....15
八、 评估程序实施过程和情况.....22
九、 评估假设.....25
十、评估结论.....26
十一、特别事项说明.....28
十二、评估报告使用限制说明.....29
十三、评估报告日.....30

资产评估报告声明

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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、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。

七、本资产评估机构及资产评估专业人员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。

八、资产评估专业人员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。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论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关注资产评估报告中载明的评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制条件，并考虑其对评估结论的影响。

云南城投置业股份有限公司拟转让所持西双版纳云宇置业有限公司 65%股权涉及的西双版纳云宇置业有限公司股东部分权益价值评估项目

资产评估报告

中和评报字（2021）第 KMV2025 号

摘　要

中和资产评估有限公司（以下简称“本资产评估机构”）接受云南城投置业股份有限公司的委托，按照有关法律、法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，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所持西双版纳云宇置业有限公司 65%股权涉及的西双版纳云宇置业有限公司股东部分权益价值在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下:

评估目的: 云南城投置业股份有限公司拟转让所持西双版纳云宇置业有限公司 65%股权，需要对所涉及的西双版纳云宇置业有限公司股东部分权益进行评估，以确定其在评估基准日 2020 年 12 月 31 日的市场价值，为该经济行为提供价值参考。

评估对象: 西双版纳云宇置业有限公司 65%股权价值。

评估范围: 西双版纳云宇置业有限公司的全部资产及相关负债。

评估基准日: 2020 年 12 月 31 日

价值类型: 市场价值

评估方法: 资产基础法

评估结论:

经资产基础法评估，西双版纳云宇置业有限公司总资产账面价值为 127,083.21 万元，评估价值为 121,735.57 万元，减值额为 5,347.64 万元，减值率为 4.21%；总负债账面价值为 97,115.47 万元，评估价值为 97,115.47 万

元。股东全部权益账面价值为 29,967.74 元，股东全部权益评估值为 24,620.10 万元，减值额为 5,347.64 万元，减值率为 17.84%。评估结果详见下列评估结果汇总表:

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 12 月 31 日

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**	124,160.87	124,160.87	-	-
2	**非流动资产**	2,922.34	-2,425.30	-5,347.64	-182.99
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	2,922.34	-2,425.30	-5,347.64	-182.99
7	投资性房地产	-	-	-	
8	固定资产	-	-	-	
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	-	-	-	
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	**资产总计**	**127,083.21**	**121,735.57**	**-5,347.64**	**-4.21**
21	流动负债	97,115.47	97,115.47	-	-
22	非流动负债	-	-	-	
23	**负债合计**	**97,115.47**	**97,115.47**	-	-
24	**净资产（所有者权益）**	**29,967.74**	**24,620.10**	**-5,347.64**	**-17.84**

即:在评估基准日 2020 年 12 月 31 日，西双版纳云宇置业有限公司股东权益价值为 24,620.10 万元。云南城投置业股份有限公司拟转让所持西双版纳云宇置业有限公司 65%股权价值为 16,003.07 万元。

合并口径下，归属于母公司股东权益账面价值-5,638.85 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 24,620.10 万元，增值额为 30,258.95 万元。

评估结论的使用有效期:自评估基准日 2020 年 12 月 31 日起一年有效。

重大特别事项:

（一）西双版纳云宇置业有限公司的全资子公司西双版纳盛璟新城投资开发有限公司的未开发 386.51 亩项目，包括 286.47 亩待建项目和 100.04 亩已支付土地出让金尚未取得土地使用权证的土地，共 16 宗。其中 286.47 亩土地于 2014 年 3 月取得了建设用地规划许可证，2014 年 4 月取得了土地使用权证；100.04 亩土地于 2017 年 2 月取得了建设用地规划许可证，由于未缴纳相关税费，目前尚未取得土地使用权证。因西双版纳风景名胜区勐罕景区东片区三级风景区规划调整，景洪市政府将对整个片区进行整体规划，需收回盛璟新城公司名下楠景新城项目范围内的 11 宗土地（现状用途为商业加住宅，土地总面积为 377.24 亩）。剩余的 5 宗土地（532801104001GB00062 号、532801104001GB00063 号、532801104001GB00064 号、532801104001GB00065 号、532801104001GB00066 号）因盛璟新城公司梦云南·楠景新城一期项目建设占用，已协调景洪市人民政府不做收回，涉及面积 9.27 亩。经协商，盛璟新城公司拟与景洪市土地储备交易中心签订《土地收储协议》，有偿收回盛璟新城公司名下楠景新城项目范围内的 11 宗土地，共涉及补偿价款 29,399.0514 万元。本次评估以协议补偿价款确认评估值为 29,399.0514 万元。截止报告出具日，《土地收储协议》尚未签订，如期后实际收到的补偿价款发生较大变化，应调相应整评估结果。

（二）西双版纳云宇置业有限公司的全资子公司西双版纳明天农业发展有限公司成立于 2014 年 10 月 14 日，注册资本 5000 万元，截止评估基准日，注册资本未实缴。

上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

云云南城投置业股份有限公司拟转让所持西双版纳云宇置业有限公司 65%股权涉及的西双版纳云宇置业有限公司股东部分权益价值评估项目

资产评估报告

中和评报字（2021）第 KMV2025 号

云南城投置业股份有限公司:

中和资产评估有限公司（以下简称“本资产评估机构”）接受贵公司的共同委托，按照有关法律、法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，采用资产基础法，对云南城投置业股份有限公司拟转让所持西双版纳云宇置业有限公司 65%股权涉及的西双版纳云宇置业有限公司股东部分权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下:

一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用人

委托人：云南城投置业股份有限公司

被评估单位：西双版纳云宇置业有限公司

（一） 委托人简介

名称：云南城投置业股份有限公司

统一社会信用代码：915300002179235351

公司地址：云南省昆明市民航路 869 号融城金阶 A 座

注册资本：160568.6909 万元

营业期限：1999 年 09 月 10 日至无固定期限

企业类型：其他股份有限公司（上市）

法定代表人：李家龙

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） 被评估单位简介

名称：西双版纳云宇置业有限公司

统一社会信用代码：91532801MA6N0FA89C

企业类型：其他有限责任公司

注册资本：30000 万元人民币

法定代表人：徐争

公司地址：云南省西双版纳傣族自治州景洪市勐罕镇曼听村委会曼广浓村小组

营业期限：2018-01-30 至 2048-01-29

经营范围：房屋建筑业；房地产开发经营；市政工程；市政基础设施建设；体育、文化场馆、旅游度假区、景区、景点、会所投资开发，销售；其他项目投资开发，销售；酒店管理；餐饮服务；房屋租赁。(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、企业基本情况

（1）历史沿革

2018 年 01 月 30 日，西双版纳云宇置业有限公司由云南城投置业股份有限公司、成都希贤企业管理咨询有限公司出资成立，云南城投置业股份有限公司出资 19,500 万元，持股比例 65%，成都希贤企业管理咨询有限公司出资 10,500 万元，持股比例 35%。截至评估基准日，被评估单位未发生股权变动。

（2）公司生产经营状况

西双版纳云宇置业有限公司主要是对外投资，主要是对子公司西双版纳盛璟新城投资开发有限公司的投资。

子公司西双版纳盛璟新城投资开发有限公司主要进行房地产开发经营

活动。

（3）西双版纳云宇置业有限公司评估基准日及前两年财务报表审计情况

西双版纳云宇置业有限公司2018年度-2020年度经审计后的财务状况如下表:

2018 年度-2020 年度资产及收益情况（母公司口径）

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
资产总额	92,077.49	115,907.85	127,083.32
负债总额	62,091.08	85,921.93	97,115.47
所有者权益	29,986.4	29,985.92	29,967.74
项目	**2018 年度**	**2019 年度**	**2020 年度**
销售收入			
利润总额	-13.6	-0.48	-18.19
净利润	-13.6	-0.48	-18.19

2018 年度-2020 年度资产及收益情况（合并报表口径）

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
资产总额	121,616.03	133,701.09	124,831.48
负债总额	92,041.51	105,227.27	130,470.33
归属于母公司所有者权益	29,570.53	28,473.81	-5,638.85
所有者权益	29,570.53	28,473.81	-5,638.85
项目	**2018 年度**	**2019 年度**	**2020 年度**
销售收入	1.24	0.00	16.70
利润总额	428.65	-1,099.27	-21,680.75
净利润	429.47	-1,096.71	-34,112.66

与上述数据相关的 2018 年度会计报表已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审定，2019 年、2020 年度会计报表已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审定，出具无保留意见的审计报告（XYZH/2021KMAA20184）。

（4）公司现行的主要税种及税率如下表:

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物、应税销售服务收入、无形资产或者不动产	3%-13%
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%
教育费附加	实缴流转税税额	3%
地方教育附加	实缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

税种	计税依据	税率
土地增值税（注 1）	增值额	30%-60%

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人云南城投置业股份有限公司持有被评估单位西双版纳云宇置业有限公司 65%股权。

（四）其他评估报告使用人

本评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用。

二、评估目的

云南城投置业股份有限公司拟转让所持西双版纳云宇置业有限公司 65%股权，需要对所涉及的西双版纳云宇置业有限公司股东部分权益进行评估，以确定其在评估基准日 2020 年 12 月 31 日的市场价值，为该经济行为提供价值参考。

本次经济行为已经《云南城投置业股份有限公司第九届董事会二十二次会议决议》通过。

三、评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象是西双版纳云宇置业有限公司 65%股权价值。评估范围是西双版纳云宇置业有限公司的全部资产及负债。

本次评估的资产总额 1,270,832,050.00 元，其中流动资产 1,241,608,650.00 元，非流动资产 29,223,400.00 元，全部为长期股权投资；负债总额 971,154,679.99 元，全部为流动负债；股东权益 299,677,370.01 元。

西双版纳云宇置业有限公司 2020 年 12 月 31 日资产负债表

金额单位：人民币元

资产	金额	负债及股东权益	金额
流动资产		流动负债	
货币资金	5,759.33	短期借款	
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据		应付票据	

资产	金额	负债及股东权益	金额
应收账款		应付账款	
预付账款		预收款项	
应收利息		应付职工薪酬	
应收股利		应交税费	
其他应收款	1,241,602,885.34	应付利息	
存货		应付股利	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	971,154,679.99
其他流动资产	5.33	一年内到期的非流动负债	
流动资产合计	**1,241,608,650.00**	**流动负债合计**	**971,154,679.99**
非流动资产:		非流动负债:	
可供出售金融资产		长期借款	
持有至到期投资		应付债券	
长期应收款		长期应付款	
长期股权投资	29,223,400.00	专项应付款	
投资性房地产		预计负债	
固定资产		递延所得税负债	
在建工程		其他非流动负债	
工程物资		**非流动负债:**	
固定资产清理		**负债合计**	**971,154,679.99**
生产性生物资产			
油气资产		**股东权益**	
无形资产		实收资本	300,000,000.00
开发支出		资本公积	
商誉		减：库存股	
长期待摊费用		专项储备	
递延所得税资产		盈余公积	
其他非流动资产		未分配利润	-322,629.99
非流动资产合计	**29,223,400.00**	**股东权益合计**	**299,677,370.01**
资产总计	**1,270,832,050.00**	**负债和股东权益总计**	**1,270,832,050.00**

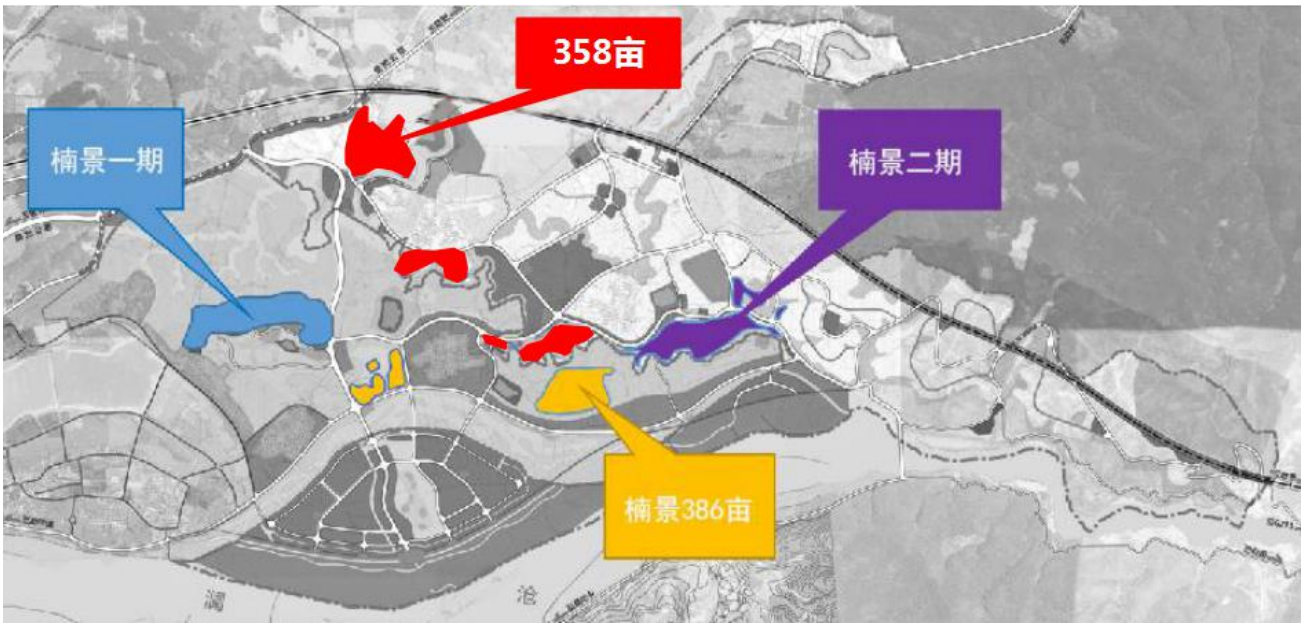
西双版纳云宇置业有限公司子公司-西双版纳盛璟新城投资开发有限公司存货资产为核心资产，相关情况介绍如下:

存货核算的是西双版纳盛璟新城投资开发有限公司的开发成本，账面余额 1,543,188,945.65 元，计提跌价准备 621,100,061.66 元，账面净值 922,088,883.99 元。主要包括盛璟新城 292 亩在建项目、256 亩待建项目、286 亩待建项目和 100.025 亩已支付土地出证金尚未取得土地使用权证的土地，开发成本主要包括土地出让金、土地其他费用、红线内市政及环境工程费、前期工程费、建安工程费、财务费用等。

1、项目概况

存货开发成本涉及的一期（292 亩在建项目）、二期（256 亩待建项目）

及未开发（386.51 亩待建项目）平面图如下图所示:



（1）一期 292 亩在建项目

292 亩在建项目总平面图如下:



建设工程方案技术经济指标一览表（民用项目）

项　目		规划条件	方案数值	备注
建设用地面积（㎡）			194784.98	
总建筑面积（㎡）			71044.2	
其中	地上建筑面积（㎡）		70628.04	
	地下建筑面积（㎡）		416.16	新建设备房地下部分
	1、居住（㎡）		65289.9	含别墅、公寓
	2、公建（㎡）		5212.92	商业
	3、设备用房（㎡）		433.38	新建设备房
	4、其他（㎡）		108	水上餐厅（构筑物）
容积率			0.36	
建筑密度（%）			16.64	
绿地率（%）			58.24	
停车位（辆）			296	
其中	①室外（辆）		296	
	②室内（辆）		0	
建筑高度（m）			14.7	

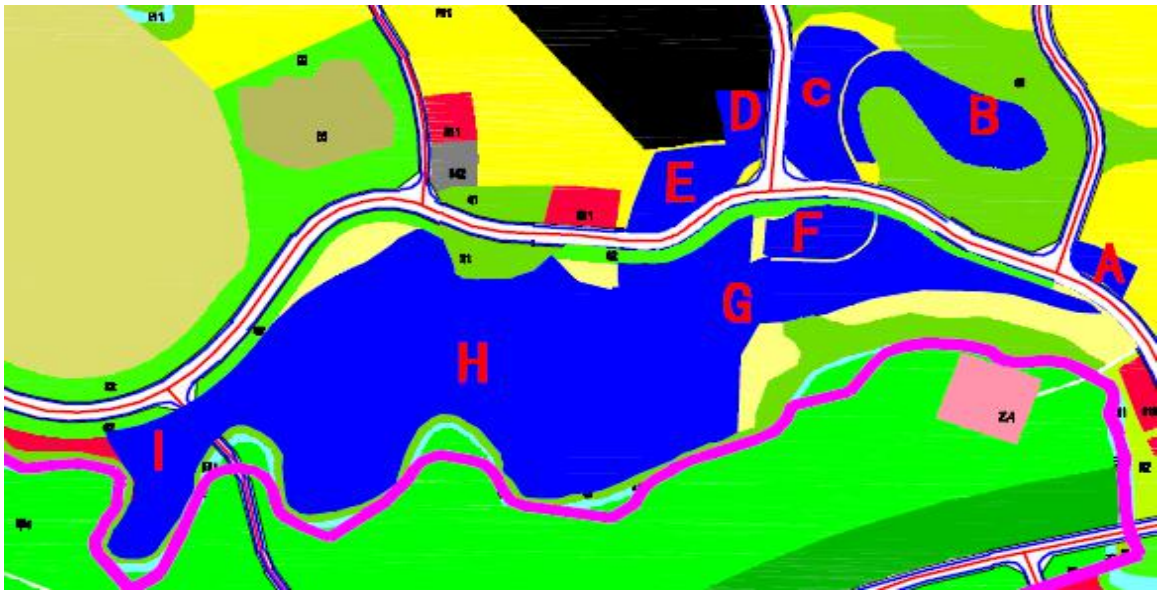
在建的一期 292 亩项目，其中 212 亩于 2011 年取得建设用地使用权，80 亩于 2014 年取得建设用地使用权。占地面积 194,784.98 平方米，总建筑面积 71,044.20 平方米。在建的一期 292 亩项目于 2014 年年中开始动工建设，企业原计划项目整体于 2018 年 10 月完工，后经西双版纳云宇置业有限公司收购后作出经营调整，一期项目从收购过来后，还存在附属工程未完全完工，如道路，绿化，门窗及相关加固工程，同时根据经营决策调整需要，需进行部分别墅改造公寓项目，木傣楼改建项目。由于上级公司经营决策及资金分配等问题，该一期项目 2020 年 5 月临时停工，目前尚有外墙涂料、公共区域管网、绿化等部分未完成，预计还需 10 个月工期可完工。

截止评估基准日 292 亩项目已于 2019 年 3 月和 9 月分别取得商品房预售许可证（证号：预许景字 2019 第 258 号、预许景字 2019 第 1373 号），预售面积为 69,478.07 ㎡平方米。项目同年 8 月正式开盘销售。截止 2020 年 12 月 31 日已售（网签）254 套、签约面积 10730.43 ㎡、签约金额 7200.19 万元，其中别墅：2 套、签约面积 1084.31 ㎡、签约金额 1132.69 万元，公寓：120 套、签约面积 4384.69 ㎡、签约金额 2644.51 万元，其他公寓：132

套、签约面积 5261.43 ㎡、签约金额 3422.99 万元。

（2）二期 256 亩待建项目

二期 256 亩在建项目总平面图如下:



256 亩经济技术指标统计表					
相关指标			数量	单位	备注
一、建设用地情况	1、原建设用地面积		168792.14	㎡	
	2、选址建设用地面积		168792.14	㎡	
	3、代征道路面积		—		
	4、代征绿化面积		—		
	5、其他		—		
二、选址建设用地组成情况	1、建筑基底建设面积		33315.83	㎡	19.74%
	2、绿化用地面积		64871.94	㎡	38.43%
	3、道路广场用地面积		70604.37	㎡	41.83%
三、建筑总面积	1、地上建筑面积		359899.37	㎡	
	（1）洋房面积		110749.97	㎡	
	（2）高层住宅面积		203899.6	㎡	
	（3）公寓面积		14139.91	㎡	
	（4）商业面积		2345.15	㎡	
	（5）幼儿园面积		3701.48	㎡	规模为 12 班幼儿园
	（6）配套用房面积		3265.49	㎡	地上面积 2581.46 ㎡，地下面积 517.32 ㎡。
	其中	公共厕所	340.42	㎡	位于 4#、7#、44#、50#、55#、56#楼一层
		社区居委会工作用房	796.35	㎡	位于 56#楼二层
		物管用房	1024.95	㎡	地下面积占比 49.26%
		其中 地上面积	507.63	㎡	位于 56#楼二层

			地下面积	517.32	㎡	位于 28*、29*楼地下室
		文体设施用房		531.58	㎡	位于 56#楼一层
		卫生服务用房		374.51	㎡	位于 56#楼一层
		物流配送点		166.32	㎡	位于 4#、7#、50#楼一层
		门卫室		31.36	㎡	位于 S1、5#楼一层
	（7）架空层面积			22315.09	㎡	
	2、地下建筑面积			63971.23	㎡	
	3、汇总			423870.6	㎡	
	4、计容面积			337584.28	㎡	
四、垂直绿化面积				5459.12	㎡	
五、容积率				2		
六、建筑密度				19.74%		
七、绿地率				38.43%		
八、停车位				地面车位：413 地下停车位：2964	3377 	个 	
九、居住户数				洋房：1190 高层住宅：2364 公寓：420	合计：3974	套	常住人口 12717 人
十、建筑高度				H≤60			
十一、建筑退四临界线情况				高层建筑退让用地红线 6.5 米，多层建筑退让用地红线 3 米。		米	

256 亩待建项目于 2014 年取得建设用地使用权，已取得土地面积共计 170,821.30 平方米，其中可开发面积 168,792.14 平方米。目前项目尚未开始建设。企业提供的项目运营计划规划该地块拟建多层住宅，经西双版纳云宇置业有限公司收购西双版纳盛璟新城投资开发有限公司股权后进行了增容调整，目前增容费 79,620,600.00 元待支付，增容后可售面积为 330,890.27 平方米。

项目于 2019 年 5 月 7 日取得《建设工程规划许可证》，即可开展《建筑工程施工许可证》办理，由于增容费未缴纳，至今未办理建筑工程施工许可证。

（3）未开发 386.51 亩项目

未开发 386.51 亩项目，包括 286.47 亩待建项目和 100.04 亩已支付尚未取得土地证的土地，共 16 宗。其中 286.47 亩土地于 2014 年 3 月取得了建设用地规划许可证，2014 年 4 月取得了土地使用权证；100.04 亩土地于 2017

年 2 月取得了建设用地规划许可证，由于未缴纳相关税费，目前尚未取得土地使用权证。因西双版纳风景名胜区勐罕景区东片区三级风景区规划调整，景洪市政府将对整个片区进行整体规划，需收回盛璟新城公司名下楠景新城项目范围内的 11 宗土地（现状用途为商业加住宅，土地总面积为 377.24 亩）。剩余的 5 宗土地（532801104001GB00062 号、532801104001GB00063 号、532801104001GB00064 号、532801104001GB00065 号、532801104001GB00066 号）因盛璟新城公司梦云南·楠景新城一期项目建设占用，已协调景洪市人民政府不做收回，涉及面积 9.27 亩。经协商，盛璟新城公司拟与景洪市土地储备交易中心签订《土地收储协议》，有偿收回盛璟新城公司名下楠景新城项目范围内的 11 宗土地，共涉及补偿价款 29,399.0514 万元。

未开发项目 386.51 亩土地具体情况见下表:

未开发项目 386.51 亩土地使用权宗地状况表

序号	不动产权证号	宗地位置	登记面积 (m^2)	评估面积 (m^2)	估价期日登记用途	估价设定用途	估价期日实际开发程度	土地性质	终止日期	剩余土地使用年期	他项权利状况	备注
1	景国用（2014）第000060 号	景洪市勐罕镇	63711	63711	城镇住宅用地	城镇住宅用地	五通一平	出让	2084/1/21	63.1	无	
2	景国用（2014）第000061 号	景洪市勐罕镇	63241	63241	城镇住宅用地	城镇住宅用地	五通一平	出让	2084/1/21	63.1	无	
3	景国用（2014）第000062 号	景洪市勐罕镇	64023.7	64023.7	城镇住宅用地	城镇住宅用地	五通一平	出让	2084/1/21	63.1	无	
4	532801104006GB00019	景洪市勐罕镇	3772	3772	其他商服用地	其他商服用地	五通一平	出让	2056/12/12	36	无	
5	532801104006GB00020	景洪市勐罕镇	760	760	其他商服用地	其他商服用地	五通一平	出让	2056/12/12	36	无	
6	532801104006GB00021	景洪市勐罕镇	20421	20421	批发零售用地	批发零售用地	五通一平	出让	2056/12/12	36	无	
7	532801104006GB00022	景洪市勐罕镇	11666	11666	其他商服	其他商服	五通一平	出让	2056/12/12	36	无	

序号	不动产权证号	宗地位置	登记面积(m^2)	评估面积(m^2)	估价期日登记用途	估价设定用途	估价期日实际开发程度	土地性质	终止日期	剩余土地使用年期	他项权利状况	备注
					用地	用地						
8	532801104006GB00023	景洪市勐罕镇	6958	6958	其他商服用地	其他商服用地	五通一平	出让	2056/12/12	36	无	
9	532801104006GB00024	景洪市勐罕镇	767	767	住宿餐饮用地	住宿餐饮用地	五通一平	出让	2056/12/12	36	无	
10	532801104006GB00025	景洪市勐罕镇	5142	5142	住宿餐饮用地	住宿餐饮用地	五通一平	出让	2056/12/12	36	无	
11	532801104001GB00030	景洪市勐罕镇	11030	11030	住宿餐饮用地	住宿餐饮用地	五通一平	出让	2056/12/12	36	无	
12	532801104001GB00062 号	景洪市勐罕镇	1273	1273	其他商服用地	其他商服用地	五通一平	出让	2056/12/12	36	无	
13	532801104001GB00063 号	景洪市勐罕镇	1306	1306	其他商服用地	其他商服用地	五通一平	出让	2056/12/12	36	无	
14	532801104001GB00064 号	景洪市勐罕镇	195	195	其他商服用地	其他商服用地	五通一平	出让	2056/12/12	36	无	
15	532801104001GB00065 号	景洪市勐罕镇	835	835	其他商服用地	其他商服用地	五通一平	出让	2056/12/12	36	无	
16	532801104001GB00066 号	景洪市勐罕镇	2571	2571	批发零售用地	批发零售用地	五通一平	出让	2056/12/12	36	无	
合计			257,671.70	257,671.70								

（一）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，其账面金额已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审定，并出具了无保留审计意见审计报告。

（二）被评估单位申报的表外资产的类型、数量:

无。

（三）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（或者评估值）

本次评估除账面金额引用信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见审计报告外，未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型及其定义

根据评估目的和评估对象的特点，确定本次评估结论的价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方，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。

五、评估基准日

（一）本评估报告的评估基准日是 2020 年 12 月 31 日。

（二）该评估基准日由委托人确定。评估基准日的确定主要考虑了会计期末以及有利于本次经济行为实现等因素。

（三）本评估报告的评估基准日与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

经济行为依据:

《云南城投置业股份有限公司第九届董事会二十二次会议决议》。

法律法规依据:

（一）《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）。

（二）《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五次会议通过）；

（三）《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六次会议修订通过）；

（四）《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

（五）《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十五次会议第二次修订）；

（六）《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议修订通过）；

（七）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议修订通过）；

（八）《中华人民共和国城乡规划法》（2007 年 10 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议第一次修正，2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正）；

（九）《国有资产评估管理办法》（国务院 91 号令，国务院令第 732 号修订）；

（十）原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法施行细则》；

（十一）国务院国资委第 12 号令《企业国有资产评估暂行管理办法》;

（十二）财政部令第 14 号《国有资产评估管理若干问题的规定》；

（十三）《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;

（十四）《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;

（十五）《企业国有资产评估项目备案工作指引》国资发产权[2013]64 号;

（十六）《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部令第 32 号）；

（十七）《资产评估行业财政监督管理办法》（2017 年 4 月 21 日财政部令第 86 号公布，根据 2019 年 1 月 2 日《财政部关于修改<会计师事务所执业许可和监督管理办法>等 2 部部门规章的决定》修改）；

（十八）《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》（云南省国资委云国资产权[2018]147 号）；

（十九）《关于下发施行云南省省属企业国有资产评估项目备案工作指引的通知》（云南省国资委云国资产权[2018]149 号）；

（二十）其他涉及资产评估行为规定的法律法规。

准则依据:

（一）《资产评估基本准则》（财资［2017］43 号）；

（二）《资产评估职业道德准则》（中评协［2017］30 号）；

（三）《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协［2018］36 号）;

（四）《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协［2018］35 号）;

（五）《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协［2017］33 号）；

（六）《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协［2018］37 号）;

（七）《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协［2019］35 号）;

（八）《资产评估执业准则—企业价值》（中评协［2018］38 号）；

（九）《资产评估执业准则—不动产》（中评协［2017］38 号）；

（十）《资产评估执业准则—机器设备》（中评协［2017］39 号）；

（十一）《企业国有资产评估报告指南》（中评协［2017］42 号）；

（十二）《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协［2017］46 号）；

（十三）《资产评估价值类型指导意见》（中评协［2017］47 号）；

（十四）《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）。

权属依据:

（一）《中华人民共和国国有土地使用权证》；

（二）国有土地使用权出让合同

（三）《中华人民共和国机动车行驶证》；

（四） 其他有关产权证明文件。

取价依据:

（一） 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）;

（二） 被评估单位提供的 2018 年-2020 年资产负债表、利润表、现金流量表等财务报表;

（三） 被评估企业提供的主要合同;

（四） 北京中和明讯数据咨询有限责任公司《评估资讯网》;

（五） Wind 资讯;

（六） 评估人员对评估范围进行勘察核实及鉴定记录;

（七）评估人员通过市场、网络搜集的信息资料;

（八） 本资产评估机构收集的价格资料及经验数据;

（九） 与此次资产评估有关的其他资料。

其他依据:

（一）西双版纳云宇置业有限公司评估基准日审计报告;

（二）资产评估委托合同。

七、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。

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。

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，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。

由于无法搜集到适量的、与被评估对象可比的交易实例，以及将其与评估对象对比分析所需要的相关资料，不具备采用市场法进行评估的操作条件，故本次评估不适宜采用市场法。

西双版纳云宇置业有限公司主要是对外投资，且主要是对子公司西双版纳盛璟新城投资开发有限公司的投资，属上级管理公司，不具有实质性业务，不具备采用收益法实施评估的操作条件，故本次评估不适宜采用收益法。

由于被评估单位各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，本次评估可以选择资产基础法。

根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，选择资产基础法进行评估。

各评估方法及使用情况具体介绍如下:

资产基础法:

（一） 流动资产：本次评估将其分为以下几类，采用不同的评估方法分别进行评估:

1. 货币类流动资产：为银行存款，通过核实银行对账单等进行核查，以核实后的价值确定评估值;

2. 应收预付类流动资产：包括预付账款、其他应收款等，主要是在清查核实其账面余额的基础上，根据每笔款项可能回收的数额确定评估值;

3. 其他流动资产：核算内容主要是多缴的企业所得税。评估人员首先结合纳税申报表、相关合同、财务凭证、其他财务资料等核实金额的真实性。在清查核实的基础上确定评估值。

4. 存货

为西双版纳云宇置业有限公司全资子公司—西双版纳盛璟新城投资

开发有限公司“梦云南·楠景新城”开发成本，主要包括盛璟新城一期 292 亩在建项目、二期 256 亩待建项目、未开发 386.51 亩待建项目。

对于一期在建项目采用动态假设开发法进行测算，本次评估结合企业实际情况，根据不同房产类型，确定合理的销售周期，通过估算各项目在未来销售期间内的预期收入，扣除各项税金、管理费用、销售费用，以及后续必要支出后，采用适当的折现率折现成基准日的现值，求得各项目在基准日时点的资产价值。

公式如下:

$$P=\sum_{i=1}^{n}Ri(1+r)^{-i}$$

其中：P——开发完成后的价值

R_i——未来第 i 年预期收益

r——折现率

i——收益计算年

n——折现期

对于二期待建项目采用静态假设开发法进行测算，静态假设开发法是将待估地产的预期开发价值，扣除正常投入费用、正常税金及合理利润后，依据该剩余值测算待估土地价格的方法。

基本公式：土地价格=房地产预期售价-建筑总成本-管理费用-利息-税费-利润

对于未开发 386.51 亩待建项目，共涉及 16 宗土地。因西双版纳风景名胜区勐罕景区东片区三级风景区规划调整，景洪市政府将对整个片区进行整体规划,需收回盛璟新城公司名下楠景新城项目范围内的 11 宗土地(现状用途为商业加住宅，土地总面积为 377.24 亩)，涉及回收的 11 宗土地（面积 377.24 亩）以协议补偿价款确认评估值。另 5 宗合计 9.27 亩土地被一期项目占用，对应的成本在一期项目中核算，同时评估值在一期项目整体假设开发法中体现。

（二） 非流动资产：包括长期股权投资、设备类固定资产

1.长期股权投资

在对被投资企业进行整体评估基础上，以评估后的股东全部权益价值与持股比例的乘积确定相关长期股权投资的价值。在对被投资企业全部股东权益价值实施评估时，根据被投资企业的特点，采用了收益法、资产基础法进行评估。

2.设备

根据评估目的和被评估设备的特点，主要采用重置成本法进行评估。对可以搜集二手市场交易信息的设备采用市场法评估。

采用重置成本法评估的：

评估价值 = 重置全价×综合成新率

重置全价不包括根据《中华人民共和国增值税暂行条例》允许抵扣的增值税进项税。

1) 设备重置全价的确定

① 标准设备

重置全价一般包括设备购置费、运杂费、安装调试费、前期和其他费用、资金成本；设备购置费以外费用（成本）的计取内容和方式，根据相关设备特点、评估中获得的设备价格口径及交易条件加以确定。

其中：

设备购置费根据相关设备的近期成交价格、对供应厂商的询价结果，以及评估人员搜集的其他公开价格信息加以确定。对无法取得直接价格资料的设备，采用替代产品信息进行修正，无法实施替代修正的，在对其原始购置成本实施合理性核查的基础上，采用物价指数调整法加以确定。

运杂费主要由采购费、运输费、装卸费、保管费等构成。根据被评估设备的类型、运距、运输方式等加以确定。

安装调试费，根据被评估设备的用途、特点、安装难易程度等加以确

定。对需单独设置基础的设备还根据其使用、荷载等计取基础费用（已在厂房建设统一考虑的除外）。由于安装简单，不考虑前期费用和资金成本。

② 运输车辆

按照评估基准日同类车辆现行市场价，并考虑其相应的车辆购置税、牌照费及手续费等确定。

③ 电子设备

主要查询评估基准日相关报价资料确定。

2) 设备成新率的确定

① 机器、电子设备

按以下公式加以确定:

成新率=设备尚可使用年限 ÷（设备已使用年限+设备尚可使用年限）× 100%

设备尚可使用年限根据被评估设备满足生产使用要求情况，由评估人员通过对设备使用条件、运行维护记录和实际状态核实、勘查加以确定。

② 运输车辆

分别运用年限法、里程法计算其成新率，取二者之中的最低值作为调整基础，再依据对车辆现场勘查的结果进行修正，以修正后的结果作为其综合成新率。

综合成新率= Min（年限法成新率，里程法成新率）× 修正系数

其中:

年限法成新率=(经济使用年限-已使用年限)/ 经济使用年限 × 100%

里程法成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/ 规定行驶里程 × 100%

（三） 负债：根据被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

●收益法

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。根据评估目的，此次评估被评估企业的股东全部权益价值选择现金流量折现法。根据被评估企业未来经营模式、资本结构、资产使用状况以及未来收益的发展趋势等，本次现金流量折现法采用企业自由现金流折现模型。

股东全部权益价值＝企业整体价值－有息负债

企业整体价值＝营业性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值

有息债务是指评估基准日被评估企业账面上需要付息的债务，包括短期借款、带息的应付票据、一年内到期的长期借款和长期借款等。

营业性资产价值的计算公式为:

$$P = \sum_{i=1}^{n} Ri(1 + r)^{-i}$$

其中：P——评估基准日的被评估单位营业性资产价值

R_i——被评估单位未来第 i 年预期自由净现金流

r——折现率

i——收益计算年

n——折现期

式中 Ri 按以下公式计算:

第 i 年预期自由现金流=息税前利润 × (1-所得税率)+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

1. 溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业经营收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，采用重置成本法确定评估值。

2. 非经营性资产价值的确定

非经营性资产是指与企业正常经营收益无直接关系的，包括不产生效益的资产和评估预测收益无关的资产，第一类资产不产生利润，第二类资产虽然产生利润但在收益预测中未加以考虑。主要采用重置成本法确定评估值。

3. 折现率的选取

有关折现率的选取，我们采用了加权平均资本成本估价模型(“WACC”)。WACC 模型可用下列数学公式表示：

$$WACC= ke\times[E\div(D+E)]+kd\times(1-t)\times[D\div(D+E)]$$

其中：ke =权益资本成本

E =权益资本的市场价值

D =债务资本的市场价值

kd =债务资本成本

t = 所得税率

计算权益资本成本时，我们采用资本资产定价模型(“CAPM”)。CAPM 模型是普遍应用的估算股权资本成本的办法。CAPM 模型可用下列数学公式表示：

$$E[Re] = Rf + \beta\times ERP + \alpha$$

其中: $E[R_e]$ = 权益期望回报率，即 权益资本成本

R_f = 长期国债期望回报率

β = 贝塔系数

ERP = 市场风险溢价

α = 特别风险溢价

5. 关于收益期

本次评估采用有限年期作为收益期。西双版纳盛璟新城投资开发有限公司截止评估基准日 2020 年 12 月 31 日，主要建设项目为“梦云南·楠景新城”一期项目，在建的一期项目于 2014 年年中开始动工建设，企业原计划项目整体于 2018 年 10 月完工，后经西双版纳云宇置业有限公司收购后作出经营调整，一期项目从收购过来后，还存在附属工程未完全完工，如道路，绿化，门窗及相关加固工程，同时根据经营决策调整需要，需进行部分别墅改造公寓项目，木傣楼改建项目。由于上级公司经营决策及资金分配等问题，该一期项目 2020 年 5 月临时停工，目前尚有外墙涂料、公共

区域管网、绿化等部分未完成，预计还需 10 个月工期可完工。截止评估基准日一期项目 292 亩已于 2019 年 3 月和 9 月分别取得商品房预售许可证(证号：预许景字 2019 第 258 号、预许景字 2019 第 1373 号），预售面积为 69,478.07 ㎡平方米。项目同年 8 月正式开盘销售。截止 2020 年 12 月 31 日已售（网签）254 套、签约面积 10730.43 ㎡、签约金额 7200.19 万元，其中别墅：2 套、签约面积 1084.31 ㎡、签约金额 1132.69 万元，公寓：120 套、签约面积 4384.69 ㎡、签约金额 2644.51 万元，其他公寓：132 套、签约面积 5261.43 ㎡、签约金额 3422.99 万元。根据企业现经营及销售计划，此项目一期整体预计至 2023 年年底完成所有开发项目的销售。二期项目目前具体开发计划尚未完明确，因此本次收益期仅考虑对应一期项目的经营期，即收益期为 2021 年 1 月至 2023 年 12 月。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员对纳入此次评估范围的资产和负债进行了评估。主要评估过程如下:

（一） 接受委托

本资产评估机构接受委托前，与委托人进行了会谈，并与本项目的审计师进行多次沟通，详细了解了此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上，本资产评估机构遵照国家有关法规与委托人签署了《资产评估委托合同》，并拟定了相应的评估计划。

（二） 现场调查、资料收集及核查验证

根据西双版纳云宇置业有限公司提供的资产评估申报资料，评估人员于 2021 年 3 月 17 日至 2021 年 3 月 26 日对评估对象和纳入评估范围的资产及负债进行了必要的调查。

评估人员听取西双版纳云宇置业有限公司有关人员的相关介绍，了解评估对象的现状，关注评估对象的法律权属，对西双版纳云宇置业有限公

司的申报内容进行了账账核实、账表核实、账实核实。评估人员还根据评估对象特点和评估业务情况，通过委托人或者其他相关当事人、政府部门、相关专业机构、市场等渠道收集了涉及评估对象和评估范围，支持评定估算等程序的相关资料。

评估人员已要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行了确认，并对资产评估活动中使用的资料进行了核查验证。

1.货币资金的清查：为银行存款。评估人员通过查阅西双版纳云宇置业有限公司 2020 年 12 月 31 日银行对账单和余额调节表，对大额的未达账项进行了核实，同时对各个账户进行了函证。

2.长期股权投资的清查：评估人员首先依据评估申报表与会计报表、明细账、总账进行了核对，收集企业对被投资单位的投资协议、支付凭证、被投资单位的工商登记信息、会计资料、长期股权投资的入账方式等原始资料，通过核对投资方与被投资方的会计资料的一致性来验证长期股权的真实性和完整性。

3.存货的清查：对企业申报的开发成本，评估人员根据企业申报的评估明细表进行全面的清查核实，核对工程施工合同、审查账目，检查开发成本中的费用支出的真实性，并对所有在建项目进行现场勘查，确定完工程度，了解工程质量及付款情况。

4.设备的清查：评估人员根据资产评估申报表，对设备进行了清查核对，注意核对有无未入账的和已核销的设备，并向设备管理和使用人员了解设备的使用维护、修理和技术改造情况。

对车辆进行现场核查，了解企业车辆资产的使用特点和维护保养情况，掌握车辆的性能状态，同时核对企业申报的机动车行驶证。

对设备除现场勘察外，还结合企业填写的 “设备状况调查表”对设备进行了核实。对漏填、错填、重填的返回企业补充完善。

5.往来款项及负债的清查

对往来款项及负债，评估人员根据申报明细表搜集了与其相关的原始资料、证明文件及会计资料，对重要往来款项进行了函证，对非实物性资产及负债通过账务核查进行核实，以清查核实后的相关申报资料作为评估的依据。

6.收益法的调查

（1）听取西双版纳盛璟新城投资开发有限公司工作人员关于业务基本情况及资产财务状况的介绍，了解该公司的资产配置和使用情况，收集基础财务数据;

（2）分析西双版纳盛璟新城投资开发有限公司未来获利能力及发展趋势;

（3）分析西双版纳盛璟新城投资开发有限公司的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素;

（4）根据西双版纳盛璟新城投资开发有限公司的财务计划和战略规划及潜在市场优势，预测公司未来期间的预期收益、收益期限，并根据经济环境和市场发展状况对预测值进行适当调整;

（5）建立收益法评估定价模型。

（三） 评定估算

对采用资产基础法评估的，评估人员在进行必要的市场调查、询价的基础上，对企业各项资产和负债选用适当的具体评估方法进行评估测算，从而确定被评估企业的股东权益价值。

对采用收益法评估的，评估人员通过与企业管理层的访谈、考察企业经营现场，收集企业近年来各项财务数据指标，同时结合对同类上市公司的对比分析，在充分了解市场状况的基础上，对企业未来收益、收益期及风险回报进行量化分析，最终确定了被评估企业的股东权益价值。

（四） 评估汇总及报告

按照《资产评估执业准则－资产评估报告》和《企业国有资产评估报告指南》的要求进行评估汇总、分析、撰写资产评估报告书和资产评估说明。并按照本资产评估机构的内部质量控制制度对评估报告进行了内部审核。

九、评估假设

1. 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 资产持续使用假设

资产持续使用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。

2. 一般性假设

① 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

② 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大

变化;

③ 假设被评估单位持续经营，其管理方式及水平、经营方向和范围，与评估基准日基本一致;

④ 除非另有说明，假设被评估单位遵守相关法律法规，经营管理和技术骨干有能力、负责任地担负其职责，并保持相对稳定;

⑤ 假设被评估单位未来所采取的会计政策和编写本次评估报告时采用的会计政策在重要方面基本一致;

⑥ 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

3. 针对性假设

① 西双版纳云宇置业有限公司的全资子公司西双版纳盛璟新城投资开发有限公司现停工的一期项目能按计划续建。

② 假设西双版纳云宇置业有限公司各年间的技术队伍及其高级管理人员保持相对稳定，不会发生重大的核心专业人员流失问题;

③ 假设西双版纳云宇置业有限公司现有和未来经营者是负责的，且公司管理层能稳步推进公司的发展计划，保持良好的经营态势;

④ 假设西双版纳云宇置业有限公司未来经营者遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项;

本次评估基于公司已取得土地使用权项目对股权价值的贡献，未考虑公司未来可能新取得土地使用权开发对评估结果的影响。

若将来实际情况与上述评估假设产生差异，将会对本评估报告的评估结论产生影响。委托人和其他评估报告使用人应在使用本评估报告时充分考虑评估假设可能对评估结论产生的影响。

十、评估结论

经资产基础法评估，西双版纳云宇置业有限公司总资产账面价值为127,083.21 万元，评估价值为 121,735.57 万元，减值额为 5,347.64 万元，减

值率为 4.21%；总负债账面价值为 97,115.47 万元，评估价值为 97,115.47 万元。股东全部权益账面价值为 29,967.74 元，股东全部权益评估值为 24,620.10 万元，减值额为 5,347.64 万元，减值率为 17.84%。评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 12 月 31 日

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**	124,160.87	124,160.87	-	-
2	**非流动资产**	2,922.34	-2,425.30	-5,347.64	-182.99
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	2,922.34	-2,425.30	-5,347.64	-182.99
7	投资性房地产	-	-	-	
8	固定资产	-	-	-	
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	-	-	-	
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	**资产总计**	**127,083.21**	**121,735.57**	**-5,347.64**	**-4.21**
21	流动负债	97,115.47	97,115.47	-	-
22	非流动负债	-	-	-	
23	**负债合计**	**97,115.47**	**97,115.47**	**-**	**-**
24	**净资产（所有者权益）**	**29,967.74**	**24,620.10**	**-5,347.64**	**-17.84**

即:在评估基准日 2020 年 12 月 31 日，西双版纳云宇置业有限公司股东权益价值为 24,620.10 万元。云南城投置业股份有限公司拟转让所持西双版纳云宇置业有限公司 65%股权价值为 16,003.07 万元。

合并口径下，归属于母公司股东权益账面价值-5,638.85 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 24,620.10 万元，增值额为 30,258.95 万

元。

十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论，以及本报告所服务经济行为的决策、实施可能产生的影响:

1.评估基准日 2020 年 12 月 31 日会计报表经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计，出具了无保留意见的审计报告。

2.本次评估结论没有考虑控股权和少数股权等因素对股东权益价值产生的溢价或折价。

3.本次评估结论没有考虑流动性对股东权益价值的影响。

4.西双版纳云宇置业有限公司的全资子公司西双版纳盛璟新城投资开发有限公司的未开发 386.51 亩项目，包括 286.47 亩待建项目和 100.04 亩已支付土地出让金尚未取得土地使用权证的土地，共 16 宗。其中 286.47 亩土地于 2014 年 3 月取得了建设用地规划许可证，2014 年 4 月取得了土地使用权证；100.04 亩土地于 2017 年 2 月取得了建设用地规划许可证，由于未缴纳相关税费，目前尚未取得土地使用权证。因西双版纳风景名胜区勐罕景区东片区三级风景区规划调整，景洪市政府将对整个片区进行整体规划，需收回盛璟新城公司名下楠景新城项目范围内的 11 宗土地（现状用途为商业加住宅，土地总面积为 377.24 亩）。剩余的 5 宗土地（532801104001GB00062 号、532801104001GB00063 号、532801104001GB00064 号、532801104001GB00065 号、532801104001GB00066 号）因盛璟新城公司梦云南·楠景新城一期项目建设占用，已协调景洪市人民政府不做收回，涉及面积 9.27 亩。经协商，盛璟新城公司拟与景洪市土地储备交易中心签订《土地收储协议》，有偿收回盛璟新城公司名下楠景新城项目范围内的 11 宗土地，共涉及补偿价款 29,399.0514 万元。本次评估以协议补偿价款确认评估值为 29,399.0514 万元。

截止报告出具日，《土地收储协议》尚未签订，如期后实际收到的补偿价款发生较大变化，应调相应整评估结果。

5.根据西双版纳盛璟新城投资开发有限公司与景洪市人民政府 2009 年 12 月 14 日签订的《西双版纳·楠景新城项目合作协议》、2013 年 8 月 28 日签订的《补充协议一》、2014 年 3 月 6 日签订的《补充协议二》，楠景新城项目规划用地面积 17013 亩,在项目范围内的建设用地指标为 8098 亩。景洪市人民政府应与西双版纳盛璟新城投资开发有限公司共同进行土地一级整理，之后通过挂牌方式出让给西双版纳盛璟新城投资开发有限公司。截止评估基准日，公司共取得建设用地 934.51 亩。本次评估基于公司已取得土地使用权项目对股权价值的贡献，未考虑公司未来可能新取得土地使用权开发对评估结果的影响。

6.西双版纳云宇置业有限公司的全资子公司西双版纳明天农业发展有限公司成立于 2014 年 10 月 14 日，注册资本 5000 万元，截止评估基准日，注册资本未实缴。

7.评估人员未发现评估基准日后影响评估结论的重大事项。在评估基准日后，且评估结论的使用有效期内，如纳入评估范围的资产数量、状态及作价标准发生变化，并对本评估报告资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请资产评估机构重新评估。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2. 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专业人员不承担责任。

3. 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。

4. 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。

5. 根据相关规定本评估报告需提交国有资产主管部门备案完成备案手续后方可用于实现规定的经济行为。

6. 本评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

7. 评估结论的使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2021 年 12 月 30 日使用本评估报告的评估结论无效。

8. 本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本资产评估机构不承担责任。

十三、评估报告日

本评估报告的资产评估报告日：二 O 二一年七月二十日。

（本页无正文）

中和资产评估有限公司

二〇二一年七月二十日

资产评估师：

资产评估师：