



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
拟转让股权涉及
陕西普润达投资发展有限公司 100.00% 价值
资产评估报告

北京亚超评报字（2021）第 A269 号

（共 1 册，第 1 册）

二零二一年十月十四日

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	8
一、 绪言.....	8
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	8
三、 评估目的.....	13
四、 评估对象和评估范围.....	14
五、 价值类型.....	21
六、 评估基准日.....	22
七、 评估依据.....	22
八、 评估方法.....	28
九、 评估程序实施过程和情况.....	33
十、 评估假设.....	35
十一、 评估结论.....	38
十二、 特别事项说明.....	40
十三、 资产评估报告使用限制说明.....	45
十四、 资产评估报告日.....	46
资产评估报告附件	48

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，资产评估专业人员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专业人员不承担责任。

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。

九、 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。

云南城投置业股份有限公司
拟转让股权涉及
陕西普润达投资发展有限公司 100.00%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股权事宜涉及的陕西普润达投资发展有限公司 100.00%股权在 2021 年 07 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股权事宜涉及的陕西普润达投资发展有限公司 100.00%股权提供价值参考依据。

二、 评估对象和评估范围

评估对象是陕西普润达投资发展有限公司 100.00%股权价值，评估范围是陕西普润达投资发展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：2021 年 07 月 31 日。

五、 评估方法：资产基础法。

六、 评估结论

云南城投置业股份有限公司拟转让股权涉及陕西普润达投资发

展有限公司 100%股权评估价值，即 $36,145.00 \times 100\% = 36,145.00$ 万元
(大写：叁亿陆仟壹佰肆拾伍万元正)。

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 2021 年 07 月 31 日至 2022 年 07 月 30 日。

八、 特别事项说明

(一) 2018 年 8 月，因被评估单位“春城十八里”项目二期I标段部分已建成物业及二期II标段位于“秦咸阳城遗址”建设控制地内，未取得文物部门审批手续，擅自开工建设。2018 年 8 月被评估单位正在建设及计划建设的项目全部停工、停售，需提交项目整改方案，待方案通过国家文物局审批通过后方可重新开工及销售。2019 年 8 月，被评估单位因无文物部门的审批手续，擅自开工建设，收到陕西省西咸新区秦汉新城文物局“行政处罚决定书”(秦汉文物稽字 2019[202]号)。鉴于房地产项目对秦咸阳城遗址历史环境风貌影响较大，被评估单位整改方案暂未达到整改要求。截至报告出具日，“春城十八里”项目二期 II 标段处于停工状态，尚未取得“春城十八里”项目二期I标段剩余物业(9 幢 72 套，房屋总面积为 $11,357.27 \text{ m}^2$)商品房预售许可证及二期II标段建设工程规划许可证、建设工程施工许可证等政府批复文件。根据被评估单位相关管理人员介绍，秦汉新城文物局 2019 年 7 月已向国家文物局上报秦汉新城辖区内文物建设控制

地带的修规方案，经过多轮沟通修改后于 2021 年 4 月正式获得国家文物局批复通过。按该方案被评估单位“春城十八里”项目已不在建设控制地内。目前该方案已流转至陕西省人民政府，待陕西省各级政府部门沟通后公布。

本次评估结论成立的前提条件是：被评估单位“春城十八里”项目后期能取得相应的预售许可、建设工程规划许可证等政府批复文件。

(二) . 根据 2020 年 8 月 13 日陕西省西咸新区秦汉新城农村农业局“秦汉新城农业农村局关于《秦汉新城自然资源局工作联系单》有关事宜的回复的函”：根据渭河生态保护区相关文件要求，被评估单位“春城十八里项目”一期商业（114、115）位于渭河生态一级保护区边界线内，为严格执行《陕西省渭河生态区假设总体规划》中一级保护区及二级保护区的相关规定，本区域原则上禁止开发建设，因特殊情况需要占用，应做出相应的生态评价，提出补偿措施，经相关部门批准后实施。截至报告出具日，“春城十八里”项目一期商业 115-10101 号尚未取得预售证。本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

(三) 2021 年 6 月 8 日，被评估单位收到咸阳市渭城区人民法院民事判决书（2021）陕 0404 民初 3701 号，案由：被评估单位（原告）与陈耀龙、王璇（被告）于 2019 年 5 月 28 日签订《商品房买卖合同》，约定被告购买原告开发建设的“春城十八里”项目二期 47 幢 2 单元 1 层 202102 号房屋，单价 18,260.35 元/m²，总价款 2,806,616.00 元。

付款方式为合同签订后收付总价款的 30.16%，被告在签约后 3 日内向原告指定的银行提供相关手续办理按揭手续，被告在《商品房买卖合同》签订之日起 20 日内，即 2019 年 6 月 17 日办理完按揭手续，并通过银行按揭的形式向原告支付剩余的购房款。但因被告的原因，银行的按揭贷款失败，原告多次函告被告尽快办理房屋按揭贷款或改变付款方式，但被告均未办理。2020 年 4 月 21 日，被告向原告出具了《承诺书》，承诺 2020 年 5 月 31 日付清全部房款，逾期超过 15 日，原告有权解除合同，同时要承担总房款 6%的违约金，但期限内被告未全部付清房款。2020 年 7 月 1 日，原告向被告发出《解约函》，通知被告收到函件后 7 日内合同解除，并要求被告支付违约金、配合办理解除房屋预登记手续，被告于 2020 年 7 月 2 日收到《解约函》，双方间的《房屋买卖合同》已于 2020 年 7 月 8 日解除，但被告未支付违约金、未配合原告办理房屋预登记解除手续，故提出诉讼。诉讼请求：原告与被告解除商品房买卖合同关系、配合原告办理房屋预登记解除手续并向原告支付总房款 6%违约金。判决如下：①原告和被告签订的《商品房买卖合同》合法有效，该合同继续履行；②被告支付原告购房款 126.00 万元及利息（利率按年息 15.4%计算，从 2020 年 6 月 1 日起至款项付清时止），判决生效后 30 日内履行完毕。原告、被告均不服一审判决均已上诉尚未开庭。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

提请报告使用者在使用本报告的评估结论时，应关注本报告正文中载明的“特别事项说明”对评估结论的影响，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股权涉及 陕西普润达投资发展有限公司 100.00%股权价值

资产评估报告正文

北京亚超评报字（2021）第 A269 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，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股权事宜涉及的陕西普润达投资发展有限公司 100.00%股权在 2021 年 07 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。

资产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；

统一社会信用代码：915300002179235351；

类型：其他股份有限公司（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：160,568.6909 万元人民币；

成立日期：1997 年 04 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：陕西普润达投资发展有限公司；

统一社会信用代码：91611100586999279C；

类型：有限责任公司；

住所：陕西省西咸新区秦汉新城兰池大道 15738 号；

法定代表人：戴普万；

注册资本：10,000.00 万元人民币；

成立日期：2012 年 02 月 09 日；

营业期限：2012 年 02 月 09 日至长期；

经营范围：一般项目：房地产投资（投资限企业自有资金）；房地产开发、销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

展经营活动)。

2. 历史沿革及股权结构情况

(1) 公司简介

公司系由陕西国润置业有限公司、榆林四达建筑工程有限公司、榆林华安建筑工程有限公司以货币出资设立的有限责任公司，公司注册资本 10,000.00 万元人民币，于 2012 年 02 月取得由陕西省西咸新区秦汉新城分局市场监督管理局核发的《企业法人营业执照》。

(2) 公司设立（2012 年 02 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	陕西国润置业有限公司	货币	5,000.00	5,000.00	50.00%
2	榆林四达建筑工程有限公司	货币	2,500.00	0.00	25.00%
3	榆林华安建筑工程有限公司	货币	2,500.00	0.00	25.00%
合计			10,000.00	5,000.00	100.00%

注：该出资事项已经陕西新元会计师事务所有限公司审验，并出具了陕新会验字[2012] 0004 号验资报告。

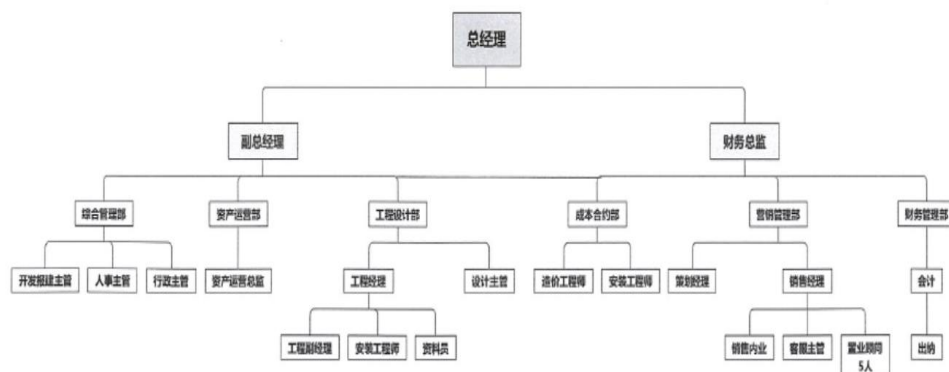
(3) 第一次股权转让（2014 年 03 月）

根据《股东会决议》，同意以下股权变更：陕西国润置业有限公司、榆林四达建筑工程有限公司、榆林华安建筑工程有限公司将其持有的股权 50%、25%、25%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，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	云南城投股份有限公司	货币	10,000.00	10,000.00	100.00%
合计			10,000.00	10,000.00	100.00%

3. 企业机构设置情况



4. 经营状况

公司目前主要进行“春城十八里”项目的开发，项目占地面积约 233.05 亩，项目分二期开发建设（二期分I、II标段），一期主要为合院和联排别墅（177 套）和配套商业（2 套）；二期I标段主要为联排和叠拼别墅（256 套）；截至评估基准日，一期、二期I标段已全部建成，一期除配套商业及 4 套住宅（已签约或已签认购协议未确认收入）外已全部售罄；二期 I 标段已签约部分，二期II标段已完成部分基础工程。其中，一期商业（115#）、二期I标段 9 幢建筑物（32-35 幢、41 幢、45-46 幢共 64 套叠拼别墅（面积 9,908.69 m²）；52 幢、58 幢共 8 套联排别墅（面积 1,448.58 m²）未取得商品房预售许可证。

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

资产负债项目	2018/12/31	2019/12/31	2020/12/31	2021/7/31
--------	------------	------------	------------	-----------

资产负债项目	2018/12/31	2019/12/31	2020/12/31	2021/7/31
流动资产	149,884.08	162,461.36	82,800.48	88,625.03
非流动资产	1,206.6	1,644.46	1,730.44	2,571.71
资产总额	151,090.68	164,105.81	84,530.92	91,196.74
流动负债	101,123.3	154,792.46	77,786.09	84,383.56
非流动负债	40,078.41	1,246.17	1,144.08	1,769.89
负债合计	141,201.71	156,038.63	78,930.17	86,153.45
股东权益	9,888.97	8,067.19	5,600.75	5,043.29
利润表项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-7 月
营业收入	29,779.21	4,315.48	1,817.1	969.61
营业成本	22,892.67	3,116.23	2,864.82	707.25
营业利润	2,991.27	-704.19	-2,907.88	-612.47
利润总额	2,983.7	-2,134.35	-2,900.17	-1,398.73
净利润	2,260.26	-1,816.68	-2,466.44	-557.46
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）西安分所	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）西安分所	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
1	企业所得税	25%	应纳税所得额
2	增值税	9%、5%	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

（4）税收优惠政策

陕西普润达投资发展有限公司截止评估基准日无税收优惠。

(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，被评估单位为陕西普润达投资发展有限公司；云南城投置业股份有限公司持有陕西普润达投资发展有限公司 100.00%股权；云南城投置业股份有限公司拟转让陕西普润达投资发展有限公司 100.00%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、国有资产管理部門以及法律、法规规定的与评估目的相关的其他报告使用者。

资产评估专业人员和资产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陕西普润达投资发展有限公司股权事宜，委托北京亚超资产评估有限公司对该经济行为涉及陕西普润达投资发展有限公司 100.00%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股权事宜涉及的陕西普润达投资发展有限公司 100.00%股权提供价值参考依据。

该经济行为是依据云南城投置业股份有限公司总经理办公会会议纪要（2021 年第 28 期（总第 206 期）实施。

四、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是陕西普润达投资发展有限公司 100.00%股权价值。

(二) 评估范围

评估范围是陕西普润达投资发展有限公司申报经审计的全部资产和负债。

截至评估基准日 2021 年 07 月 31 日，陕西普润达投资发展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/2021KMAA20569”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	88,625.03
非流动资产	2,571.71
其中：固定资产	1.61
递延所得税资产	2,570.10
资 产 总 计	91,196.74
流动负债	84,383.56
非流动负债	1,769.89
负 债 总 计	86,153.45
净 资 产（所有者权益）	5,043.29

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。

(三) 评估范围中主要资产状况及特点

◆ 项目概况

1.陕西普润达投资发展有限公司于 2015 年 1 月 26 日，收到陕西省西咸新区秦汉新城发展改革局《关于陕西普润达投资发展有限公司

春城十八里项目备案的通知》(秦汉发改字[2015]15 号),“春城十八里项目” 选址在秦汉新城渭河北岸综合服务区规划范围内,位于兰池大道以南、渭河河堤路以北、福银高速以东区域。该项目主要建设低层住宅、高层住宅、低密度住宅、商业用房、公用工程、停车场及相关辅助配套设施等。项目规划总建筑面积约 315946 m²,总投资为 150,000.00 万元,资金来源为企业自筹。项目建设起止年限为 2015 年至 2017 年。经审查,复核《陕西省企业投资项目备案暂行办法》的规定,同意备案。

2.2015 年 4 月 22 日,陕西普润达投资发展有限公司收到陕西省西咸新区秦汉新城规划建设环保和房屋管理局《关于陕西普润达投资发展有限公司春城十八里项目环境影响报告书的批复》(秦汉管规函[2015]44 号),项目概况:该项目属新建项目,拟建地位于秦汉新城渭北综合服务区内,兰池大道以南、渭河河堤路以北,福银高速以东区域,占地面积约 233.05 亩,总建筑面积为 315946.48 m²。主要建设内容包括:7 栋景观高层,合院住宅 78 栋、低层住宅 30 栋及配套公共服务设施及商业等;项目建成后可容纳居民 1059 户,可容纳住户约 3389 人。该项目总投资 150,000.00 万元,其中,环保投资共 647 万元,占总投资比例的 0.43%。

依据 2015 年 4 月 17 日秦汉新城规划建设环保和房屋管理局主持召开的《陕西普润达投资发展有限公司春城十八里项目环境影响报告书》技术评审会新城的专家评审意见,项目在全面落实《报告书》提出的各项环境污染防治措施的前提下,环境不利影响可得到有效控

制。因此，从环境保护角度分析，我局原则上同意按照《报告书》中所列的地点、性质、规模、环境保护措施进行项目建设。

3. “春城十八里”项目分二期开发建设（二期分I、II标段），一期主要为合院和联排别墅（177套）和配套商业（2套）；二期I标段主要为联排和叠拼别墅（256套）；截至评估基准日，一期、二期I标段已全部建成，一期除配套商业及4套住宅（已签约或已签认购协议未确认收入）外已全部售罄；二期I标段已签约部分，二期II标段已完成部分基础工程。其中，一期商业（115#）、二期I标段9幢建筑物（32-35幢、41幢、45-46幢共64套叠拼别墅（面积9,908.69 m²）；52幢、58幢共8套联排别墅（面积1,448.58 m²）未取得商品房预售许可证。一期、二期I标段销售情况如下表：

3.1 一期销售汇总表

业态			销售统计			
合院			已售		未售	
栋数	套数	面积（m ² ）	套数	面积（m ² ）	套数	面积（m ² ）
38.00	100.00	31,737.76	96.00	30,478.70	4.00	1,259.06
联排			已售		未售	
栋数	套数	面积（m ² ）	套数	面积（m ² ）	套数	面积（m ² ）
15.00	77.00	17,004.15	77.00	17,004.15	-	-
商业			已售		未售	
栋数	套数	面积（m ² ）	套数	面积（m ² ）	套数	面积（m ² ）
2.00	2.00	1,658.96	-	-	2.00	1,658.96

注：未售4套合院别墅中，其中3套已签约，1套已签认购协议书。

3.2 二期I标段销售汇总表

业态			销售统计			
叠拼			已签合同		未售	
栋数	套数	面积（m ² ）	套数	面积（m ² ）	套数	面积（m ² ）
20.00	200.00	29,821.43	131.00	19,167.37	69.00	10,654.06
联排			已签合同		未售	
栋数	套数	面积（m ² ）	套数	面积（m ² ）	套数	面积（m ² ）
14.00	56.00	10,256.90	44.00	8,074.35	12	2,182.55
车位			已签合同		未售	
个数			个数		个数	

业态	销售统计	
489.00	0.00	489.00

注：未售 69 套叠拼别墅中，其中 2 套已签认购协议书；未售 12 套联排别墅中，其中 1 套已签认购协议书。

4.2018 年 8 月 16 日，秦汉新城文物局组织召开了秦咸阳城遗址文物违建项目整改工作专家咨询会议，经专家组集体讨论，就“春城十八里项目”的文物违法整改工作形成如下建议：①涉及秦汉全城内文物保护单位建设控制地带内，正在建设及计划建设项目全部停工、停售；②全部进行文物补探；③根据考古勘探成果决定建筑存留；④修改完善设计方案，使建筑高度与历史环境风貌相符；⑤做好处罚、追责，完善文物报批手续。

5.2019 年 3 月，陕西普润达投资发展有限公司收到陕西省西咸新区秦汉新城文物局《转发国家文物局关于秦咸阳城遗址建设控制地带内春城十八里（二期）建设项目意见的通知》（秦汉文物字[2019]48 号）：现将国家文物局《关于秦咸阳城遗址建设控制地带内春城十八里（二期）建设项目的意见》（办保函[2019]128 号）转发你司。请你司按照中、省、市、西咸文物行政主管部门意见要求，进一步核减建设体量、降低建筑高度和密度。结合秦咸阳城遗址考古成果，补充完善考古勘探报告，对方案进行修改完善后，按程序另行报批。

6.2019 年 8 月 23 日，陕西普润达投资发展有限公司收到陕西省西咸新区秦汉新城文物局“行政处罚决定书”（秦汉文物稽字 2019【202】号），你单位在全国重点文物保护单位“秦咸阳城遗址”建设控制地带内的春城十八里小区二期建设项目，未有文物部门的审批手续，擅自进行建设工程。

7.根据 2020 年 8 月 13 日陕西省西咸新区秦汉新城农村农业局“秦汉新城农业农村局关于《秦汉新城自然资源局工作联系单》有关事宜的回复的函”，根据渭河生态保护区相关文件要求，《工作联系单》中本公司“春城十八里项目”一期商业（114、115）位于渭河生态一级保护区边界线内，请严格执行《陕西省渭河生态区假设总体规划》中一级保护区及二级保护区的相关规定。

根据“陕西省渭河生态区建设总体规划”第二条 4、功能分区“城市核心区渭河干流背河堤坡脚外 100m、支流 50m、城区段背河堤坡脚外 500m、农村段背河堤坡脚外 800m 范围为一级保护区，应当以植被、水源地和生物多样性保护为主，恢复植被、退耕还林还草，引导超过区域生态环境承载能力人口逐步迁移。本区域原则上禁止开发建设，因特殊情况需要占用，应做出相应的生态评价，提出补偿措施，经相关部门批准后实施。”

◆ 流动资产、非流动资产

1. 存货是流动资产的主要组成部分，账面价值为 70,731.63 万元，主要为“春城十八里”项目一期开发产品及二期项目发生的土地成本、建安成本等。

2. 递延所得税资产是非流动资产的主要组成部分，账面价值 2,570.10 万元，主要为企业历史亏损、预计负债等所形成的递延所得税资产。

◆ 实物资产



实物资产为存货、固定资产。主要位于陕西省西安市西咸新区秦汉新城兰池大道 15738 号。

1. 存货

存货账面价值为 70,731.63 万元，主要为位于西安市兰池大道以南，滨渭路西段（原河堤路）以北，福银高速以东区域。“春城十八里”项目一期开发产品及二期项目涉及的土地、建安成本等，春城十八里项目取得证件如下：

1.1 建设用地规划许可证

项目名称	用地规划许可证号	发证日期	用地性质	用地面积(m ²)	用地位置
春城十八里	西咸规地字第 03-2015-009 号	2015.4.28	居住用地	155,365.00	兰池大道以南，滨渭路西段（原河堤路）以北，福银高速以东区域。

1.2 土地使用权取得情况

陕西普润达投资发有限公司于 2013 年 07 月 01 日与咸阳市国土资源局签订“国有建设用地使用权出让合同”（编号：陕咸 WH（2013）0051、0052、0053 号），取得居住项目（春城十八里）的建设用地，面积为 155,365.00 m²，具体如下表：

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 ²	取得日期	终止日期	证载权利人
1	2012-344	咸国用（2014）114 号	长兴路以东	出让	住宅	49,349.00	2013.7	2083.7	陕西普润达投资发展有限公司
2	2012-345	咸国用（2014）113 号				51,451.00	2013.7	2083.7	
3	2012-346	咸国用（2014）115 号				54,565.00	2013.7	2083.7	
合计						155,365.00			

1.3 建设工程规划许可证

项目名称	工程规划许可证号	发证日期	建设规模	建设位置
春城十八里一期	西咸规建字第 03-2015-026 号	2015.06.30	总建筑面积 97,756.39 m ² 。	兰池大道以南、河堤路以北区域
春城十八里二期	西咸规建字第 03-2018-011 号	2018.07.06	总建筑面积约 159,405.97 m ² 。包括 62 栋住宅，1 栋幼儿园，剪力墙结构。	福银高速以东、太伟项目以西、兰池大道以南、河堤路以北

1.4 建设工程施工可证

工程名称	施工许可证号	发证日期	建设规模 (m²)	合同金额	建设地址
春城十八里一期	610400201511250101	2015.11.25	97,756.39	30,534.73	兰池大道以南,河堤路以北,福银高速以东。
春城十八里二期-一标段	610145201807133001	2018.7.13	69,485.81	22,954.014	
春城十八里二期-二标段	610145201809063001	2018.9.6	89,572.64	28,467.7973	

1.5 商品房预售许可证

工程名称	预售许可证号	发证日期	房屋面积	售房单位	项目建设地点
春城十八里一期	西咸房预售字第 03-2015-007 号	2015.11.30	商业 829.48 m² (1 套)	陕西普润达投资发展有限公司	兰池大道以南,河堤路以北,福银高速以东
	西咸房预售字第 03-2016-003 号	2016.4.21	住宅 48,419.02 m² (177 套)	陕西普润达投资发展有限公司	
春城十八里二期	西咸房预售字第 03-2018-018 号	2018.8.6	住宅 12,599.84 m² (76 套)	陕西普润达投资发展有限公司	福银高速以东、太伟项目以西、兰池大道以南、河堤路以北
	西咸国土房预售字第 2019014 号	2019.1.25	住宅 15,950.38 m² (108 套)	陕西普润达投资发展有限公司	

2. 固定资产

固定资产账面原值 53.75 万元,账面净值 1.61 万元,包括车辆、电子办公设备。

(1) 车辆

车辆账面原值 32.76 万元,账面净值 0.98 万元,共 2 项(共 3 辆),主要为日常办公经营用的车辆,包括大众汽车牌 SVW71810TJ、电瓶老爷车,购置启用时间在 2014 年、2016 年,未发生过重大交通事故,均在正常行驶中。

(2) 电子办公设备

电子办公设备账面原值 20.98 万元,账面净值 0.63 万元,共 17 项(共 48 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、服务器和复印机等，分布于各部门办公室，购置启用时间在 2014 年-2016 年，处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

(四) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业未申报账面记录的无形资产及账面未记录的无形资产。

(五) 企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估过程中，资产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。

(六) 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/2021KMAA20569”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：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 2021 年 07 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

云南城投置业股份有限公司总经理办公会会议纪要（2021 年第 28 期（总第 206 期）实施。

(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 次会议修正）；

4. 《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日十三届全国人大 3 次会议表决通过);
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》(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 次会议决定修改);
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 709 号，2011 年 1 月 8 日修订）；
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. 《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）；
20. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年 11 月 19 日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第 2 次修订）；
21. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署联合公告 2019 年第 39 号，2019 年 3 月 20 日）；
22. 《中华人民共和国契税法》（第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，2020 年 8 月 11 日）；
23. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（国务院令第 645 号，2013 年 12 月 7 日第 3 次修订）；
24. 《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）；
25. 《云南省土地管理条例》（云南省九届人大常委会公告第 31

号公布，1999 年 9 月 24 日)；

26. 《云南省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》及其他配套法规；

27. 《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)；

28. 《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)；

29. 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. 《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. 房屋所有权证或不动产权证书；

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. 有关资产产权转让合同;
7. 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) 企业提供的评估基准日至报告出具日已签订未执行完毕的重要合同;
- (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) 《房屋完损等级评定标准》(原城乡建设环境保护部);
- (3) 《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);
- (4) 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014, 国土资源厅发〔2015〕12 号, 2015 年 12 月 1 日);
- (5) 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014, 国土资源厅发〔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) Wind 资讯;
- (3) 资产评估专业人员现场勘查记录资料;
- (4) 资产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(2021)第 A351 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、转让及合并案例资料，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现场勘查程序，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：

2018 年 8 月，因被评估单位“春城十八里”项目二期I标段部分已建成物业及二期II标段位于“秦咸阳城遗址”建设控制地内，未取得文物部门审批手续，“春城十八里”项目二期 II标段至评估基准日处于停工状态；截至评估基准日被评估单位尚未取得“春城十八里”项目二期I标段剩余物业商品房预售许可证及二期II标段建设工程规划许可证、建设工程施工可证等政府批复文件，未来预期收益和收益期限难以合理确定，因此，本项目不适用收益法进行评估。

3. 市场法适用性分析：

由于受案例信息收集的限制，本次没有搜集到满足进行比较的交易案例。上市公司中有类似房地产企业，但与被评估单位所建业态和规模可比的案例较少，不满足数量条件，因此，本项目不适用于市场法。

综上所述，根据评估目的，本次评估选用资产基础法进行评估。

(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

主要为预付账款、其他应收款，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

主要为开发产品、开发成本。

3.1 开发产品：

开发产品全部为“春城十八里”项目一期未售物业，本次评估对已经签定商品房销售合同或认购协议的根据合同或认购协议金额确定开发产品销售金额，尚未签定商品房销售合同的，根据市场比较法确定其销售金额，在确认开发产品销售金额的基础上，扣除相关税费和适当比例的利润确定评估值。

3.2 开发成本

开发成本一二期 I 标段尚余部分尾盘未售，主要为住宅，本次评估选用市场法进行评估；二期 II 标段主要为“春城十八里”项目剩余尚未开发土地及部分工程费用等，本次评估采用市场法和假设开发法进行评估。

4. 其他流动资产

其他流动资产主要为被评估单位待抵扣进项税、预缴增值税等，

以核实后账面价值确定评估值。

5. 机器设备

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，采用重置成本法、市场法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值来确定被评估资产价值的方法。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

市场法主要针对使用时间较长的在用机器设备、车辆、电子设备，采用类似市场交易价格比较后确定评估价值。

6. 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。

7. 负债

主要为应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债、预计负债等。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。

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资产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，对资产评估机构和资产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) 现场调查

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，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。

(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、资产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；

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“春城十八里”项目期后能取得相应的预售许可、建设工程规划许可证等政府批复文件；

4. 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；

5. 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；

6. 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；

7. 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。

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，本公司资产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对陕西普润达投资发展有限公司 100.00%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 122,298.45 万元，总负债评估价值 86,153.45 万元，股东全部权益评估价值 36,145.00 万元，评估增值 31,101.71 万元，增值率 616.69%。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%
流动资产	88,625.03	119,709.14	31,084.11	35.07
非流动资产	2,571.71	2,589.31	17.60	0.68
其中：固定资产	1.61	19.21	17.60	1,093.17
递延所得税资产	2,570.10	0.00	-	-
资产总计	91,196.74	122,298.45	31,101.71	34.10
流动负债	84,383.56	84,383.56	-	-
非流动负债	1,769.89	1,769.89	-	-
负债合计	86,153.45	86,153.45	-	-
净资产（所有者权益）	5,043.29	36,145.00	31,101.71	616.69

评估增减值变动原因分析：

1. 流动资产

流动资产-存货评估变动 31,084.11 万元，变动率 35.07%，评估增值的主要原因为存货-开发产品、开发成本评估增值形成，其中，开发产品、开发成本-二期I标段采用市场法评估，售价扣除一定税、利、费用后价值高于账面成本，形成评估增值；开发成本-二期II标段西安房地产市场近年交易量活跃，销售价格上涨，因此带动土地市场价值上涨。

2. 固定资产—设备类

固定资产-设备类资产评估变动 17.60 万元，变动率 35.07%，评

估增值的主要原因为企业已提足折旧账面按残值列示，评估采用经济耐用年限高于折旧年限导致。

(二) 评估结论

陕西普润达投资发展有限公司股东全部权益评估价值为 **36,145.00 万元**（大写：叁亿陆仟壹佰肆拾伍万元正），评估增值 31,101.71 万元，增值率 616.69 %。

云南城投置业股份有限公司拟转让股权涉及陕西普润达投资发展有限公司 100.00%股权评估价值，即 $36,145.00 \times 100.00\% = 36,145.00$ 万元（大写：叁亿陆仟壹佰肆拾伍万元正）。

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资产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）昆明分所出具编号为“XYZH/2021KMAA20569”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；

1.2021 年 1 月，云南城投置业股份有限公司（出质人）与江西瑞京金融资产管理有限公司（债权人）签订“债务重组股权质押合同”，

出质人将其持有陕西普润达投资发展有限公司 100.00%股权为其与江西瑞京金融资产管理有限公司签订的“债务重组合同”提供质押担保。担保本金：498,967,671.23 元，担保期限：6 个月。

2. 2021 年 6 月，被评估单位与陕西顺通实业有限公司签订“意向合作协议”，合作意向金 5,000.00 万元，合作期限 5 个月。本公司将“春城十八里项目”二期 20 栋房产和一期 40 个车位（20 年使用权）作为抵押物为上述合作协议进行担保，抵押房产明细如下表：

序号	名 称	幢号	房号	类别	建筑面积 (m ²)
1	春城十八里二期 I 标段	34	34-10101	叠拼	168.51
2	春城十八里二期 I 标段	34	34-10102	叠拼	151.95
3	春城十八里二期 I 标段	34	34-20101	叠拼	151.95
4	春城十八里二期 I 标段	34	34-20102	叠拼	168.51
5	春城十八里二期 I 标段	34	34-10301	叠拼	157.61
6	春城十八里二期 I 标段	34	34-10302	叠拼	145.89
7	春城十八里二期 I 标段	35	35-10101	叠拼	168.46
8	春城十八里二期 I 标段	35	35-30102	叠拼	168.46
9	春城十八里二期 I 标段	41	41-10101	叠拼	167.64
10	春城十八里二期 I 标段	41	41-10102	叠拼	151.16
11	春城十八里二期 I 标段	41	41-20101	叠拼	151.16
12	春城十八里二期 I 标段	41	41-20102	叠拼	167.64
13	春城十八里二期 I 标段	41	41-10301	叠拼	156.79
14	春城十八里二期 I 标段	41	41-10302	叠拼	145.13
15	春城十八里二期 I 标段	46	46-10101	叠拼	168.51
16	春城十八里二期 I 标段	46	46-10102	叠拼	151.95
17	春城十八里二期 I 标段	46	46-20101	叠拼	151.95
18	春城十八里二期 I 标段	46	46-20102	叠拼	168.51
19	春城十八里二期 I 标段	46	46-10301	叠拼	157.61
20	春城十八里二期 I 标段	46	46-10302	叠拼	145.89
合计					3,165.28

3. 至报告出具日，被评估单位尚未取得“春城十八里”项目一期商业（115 幢，面积 829.48 m²）、二期 I 标段 9 幢建筑物（32-35 幢、41 幢、45-46 幢共 64 套叠拼别墅（面积 9,908.69 m²）；52 幢、58 幢共 8 套联排别墅（面积 1,448.58 m²）商品房预售许可证及二期 II 标段

建设工程规划许可证、建设工程施工可证等政府批复文件。

(三) 法律、经济纠纷等未决事项；

1.2021 年 6 月 8 日，被评估单位收到咸阳市渭城区人民法院民事判决书（2021）陕 0404 民初 3701 号，案由：被评估单位（原告）与陈耀龙、王璇（被告）于 2019 年 5 月 28 日签订《商品房买卖合同》，约定被告购买原告开发建设的“春城十八里”项目二期 47 幢 2 单元 1 层 202102 号房屋，单价 18,260.35 元/m²，总价款 2,806,616.00 元。付款方式为合同签订后收付总价款的 30.16%，被告在签约后 3 日内向原告指定的银行提供相关手续办理按揭手续，被告在《商品房买卖合同》签订之日起 20 日内，即 2019 年 6 月 17 日办理完按揭手续，并通过银行按揭的形式向原告支付剩余的购房款。但因被告的原因，银行的按揭贷款失败，原告多次函告被告尽快办理房屋按揭贷款或改变付款方式，但被告均未办理。2020 年 4 月 21 日，被告向原告出具了《承诺书》，承诺 2020 年 5 月 31 日付清全部房款，逾期超过 15 日，原告有权解除合同，同时要承担总房款 6%的违约金，但期限内被告未全部付清房款。2020 年 7 月 1 日，原告向被告发出《解约函》，通知被告收到函件后 7 日内合同解除，并要求被告支付违约金、配合办理解除房屋预登记手续，被告于 2020 年 7 月 2 日收到《解约函》，双方间的《房屋买卖合同》已于 2020 年 7 月 8 日解除，但被告未支付违约金、未配合原告办理房屋预登记解除手续，故提出诉讼。诉讼请求：原告与被告解除商品房买卖合同关系、配合原告办理房屋预登记解除手续并向原告支付总房款 6%违约金。判决如下：①原告和被告

签订的《商品房买卖合同》合法有效，该合同继续履行；②被告支付原告购房款 126.00 万元及利息（利率按年息 15.4% 计算，从 2020 年 6 月 1 日起至款项付清时止），判决生效后 30 日内履行完毕。原告、被告均不服一审判决均已上诉尚未开庭。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

(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；

被评估单位为商品房承购人提供阶段性担保，阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起至商品房承购人所购住房的《房产证》办妥抵押登记手续之日止。截止 2021 年 7 月 31 日，被评估单位提供的阶段性担保金额共计人民币 292,898,927.70 元。

(五) 其他需要说明的事项。

1. 2018 年 8 月，因被评估单位“春城十八里”项目二期 I 标段部分已建成物业及二期 II 标段位于“秦咸阳城遗址”建设控制地内，未取得文物部门审批手续，擅自开工建设。2018 年 8 月被评估单位正在建设及计划建设的项目全部停工、停售，需提交项目整改方案，待方案通过国家文物局审批通过后方可重新开工及销售。2019 年 8 月，被评估单位因无文物部门的审批手续，擅自开工建设，收到陕西省西咸新区秦汉新城文物局“行政处罚决定书”（秦汉文物稽字 2019[202] 号）。鉴于房地产项目对秦咸阳城遗址历史环境风貌影响较大，被评估单位整改方案暂未达到整改要求。截至报告出具日，“春城十八里”项目二期 II 标段处于停工状态，尚未取得“春城十八里”项目二期

I标段剩余物业（9幢72套，房屋总面积为11,357.27 m²）商品房预售许可证及二期II标段建设工程规划许可证、建设工程施工许可证等政府批复文件。根据被评估单位相关管理人员介绍，秦汉新城文物局2019年7月已向国家文物局上报秦汉新城辖区内文物保护单位建设控制地带的修规方案，经过多轮沟通修改后于2021年4月正式获得国家文物局批复通过。按该方案被评估单位“春城十八里”项目已不在建设控制地内。目前该方案已流转至陕西省人民政府，待陕西省各级政府部门沟通后公布。

本次评估结论成立的前提条件是：被评估单位“春城十八里”项目后期能取得相应的预售许可、建设工程规划许可证等政府批复文件。

2.根据2020年8月13日陕西省西咸新区秦汉新城农村农业局“秦汉新城农业农村局关于《秦汉新城自然资源局工作联系单》有关事宜的回复的函”：根据渭河生态保护区相关文件要求，被评估单位“春城十八里项目”一期商业（114、115）位于渭河生态一级保护区边界线内，为严格执行《陕西省渭河生态区假设总体规划》中一级保护区及二级保护区的相关规定，本区域原则上禁止开发建设，因特殊情况需要占用，应做出相应的生态评价，提出补偿措施，经相关部门批准后实施。截至报告出具日，“春城十八里”项目一期商业115-10101号尚未取得预售证。本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

（六）本次评估结论，资产评估专业人员未能对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定被评估单位提供的有关

技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。

(七) 本次评估结论，资产评估专业人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。

(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。

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资产评估机构或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 2021 年 07 月 31 日至 2022 年 07 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专业人员不承担责任。

(三) 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评估对象可实现价格的保证。

(四) 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。

(五) 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 2021 年 10 月 14 日。

(此页无正文)

北京亚超资产评估有限公司

资产评估师:



资产评估师:



中国·北京

二零二一年十月十四日

资产评估报告附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、被评估单位专项审计报告
- 三、委托人和被评估单位法人营业执照
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、委托人和被评估单位的承诺函
- 六、签名资产评估师的承诺函
- 七、资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 八、资产评估机构法人营业执照副本
- 九、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
- 十、账面价值与评估结论存在较大差异的说明
- 十一、资产评估委托合同
- 十二、资产评估明细表