



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非公开协议转让
云南城投龙江房地产开发有限公司股东全部权益
资产评估报告

北京亚超评报字（2022）第 A154 号

（共 1 册，第 1 册）

二零二二年五月三十一日

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

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1111020052202200195
合同编号：	北京亚超评委字（2022）第A146号
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	北京亚超评报字（2022）第A154号
报告名称：	云南城投置业股份有限公司拟非公开协议转让云南城投龙江房地产开发有限公司股东全部权益资产评估报告
评估结论：	32,030,114.90元
评估机构名称：	北京亚超资产评估有限公司
签名人员：	方敏（资产评估师） 会员编号：53220042 施瑞（资产评估师） 会员编号：53170046
 （可扫描二维码查询备案业务信息）	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也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。

生成日期：2022年05月31日

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.....	7
三、 评估目的.....	13
四、 评估对象和评估范围.....	14
五、 价值类型.....	35
六、 评估基准日.....	35
七、 评估依据.....	35
八、 评估方法.....	41
九、 评估程序实施过程 and 情况.....	48
十、 评估假设.....	50
十一、 评估结论.....	52
十二、 特别事项说明.....	54
十三、 资产评估报告使用限制说明.....	61
十四、 资产评估报告日.....	62
资产评估报告附件	64

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非公开协议转让云南城投龙江 房地产开发有限公司股东全部权益

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非公开协议转让股权事宜涉及的云南城投龙江房地产开发有限公司股东全部权益在2021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非公开协议转让云南城投龙江房地产开发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

评估对象是云南城投龙江房地产开发有限公司股东全部权益价值，评估范围是云南城投龙江房地产开发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12月31日。

五、评估方法：资产基础法。

六、评估结论

云南城投龙江房地产开发有限公司股东全部权益评估价值为 **3,203.01 万元**（大写：叁仟贰佰零叁万零壹佰元正），评估增值 9,159.47 万元，增值率 153.77 %。

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 12 月 31 日至 2022 年 12 月 30 日。

八、特别事项说明

(一) 纳入评估范围的开发产品回迁地块中涉及的回迁车位个数是城投龙江拆迁部根据拆迁协议预计的回迁户数、回迁面积预估的回迁车位数量，且已签订的回迁协议中约定回迁户购买车位按 9 万元/个的价格购买，因此这部分回迁车位数量对应的车位价格采用回迁协议约定的 9 万元/个的价格确定销售价格，本次评估未考虑未来回迁车位实际数量与现申报的预估回迁车位数量间可能存在差异对评估值造成的影响。

(二) “融城昆明湖”项目（备案名“城投湖畔四季城一期”）绕城以南一期项目均按照目标成本进行核算，根据成本控制表，除上坝 2#在建项目、中坝 2#未建幼儿园外，其余已完工地块均已经按完全成本计入并在应付账款中列示了后续应付的暂估工程款，因此本次除上坝 2#项目存在后续开发成本，其余地块均未考虑其他后续支出。截止评估基准日，上坝 2#地块在建工程项目，根据签订的整体项目工程合同及该项目的全成本大纲，预计项目后续需要支付的工程成本含税价为 68,418.02 万元。

(三) 截止评估基准日，预售商品房地块均已取得预售许可证，回迁房地块除下表中列示的栋号及部分商业、车位取得预售许可证，其余住宅因存在尚未回迁安置的部分，剩余面积需要在全部完成回迁后确定可市售面积，才

可办证销售，故除下表列示的已取得预售证的物业外，其余部分未取得预售证。已取得的预售证情况如下：

序号	宗地名称	项目名称	预售许可证	预售栋号	预售面积 (m²)	类型	取得时间
1	上坝7号地块	城投湖畔四季城-澜园（上坝7号地块）I	预售昆字（2015-169）号	1-4幢及地下室	188,153.79	住宅、商业、车位	2015/12/15
2	上坝7号地块	城投湖畔四季城-澜园（上坝7号地块）II	预售昆字（2016-037）号	5幢、6幢、S2幢	59,221.12	住宅、商业	2016/4/27
3	中坝3号地块	城投湖畔四季城-瑞园（中坝3号地块）	预售昆字（2015-167）号	8幢、9幢商业部分	2,593.80	商业	2015/12/10
4	中坝5号地块	城投湖畔四季城-瑞园（中坝5号地块）	预售昆字（2015-166）号	3幢、5幢、7幢、8幢	2016年变更为32,445.11 m²		2016/11/2
5	中坝5号地块	城投湖畔四季城-瑞园（中坝5号地块）II	预售昆字（2016-166）号	地下车位	51,312.42	车位	2016/12/23
6	中坝7号地块	城投湖畔四季城-琴园（中坝7号地块）I	预售昆字（2017-142）号	1幢、3幢	42,487.90	住宅	2017/8/29
7	中坝12号地块	城投湖畔四季城（中坝12号地块）I	预售昆字（2015-143）号	1-3幢	68,115.48	住宅、商业	2015/11/6
8	中坝12号地块	城投湖畔四季城-臻园（中坝12号地块）II	预售昆字（2015-165）号	4-8幢	165,022.05	住宅、商业、地下车位	2015/12/10
9	中坝14号地块	城投湖畔四季城（中坝14号地块）	预售昆字（2014-230）号	1-5幢、6-7幢、8幢、9幢、地下室	271,232.17	住宅、商业、办公、储藏间、车位	2014/12/26
10	中坝15号地块	城投湖畔四季城（中坝15号地块）	预售昆字（2014-231）号	1-22幢、地下室	74,557.09	商业、车位	2014/12/26

（四）纳入本次评估范围内的投资性房地产评估价值为房地合一价值，本次评估价值为不含增值税的价值。

（五）本评估报告中不包含城投龙江注册的商标使用权价值。

（六）本次纳入评估范围的投资性房地产—中坝13#地块幼儿园，建筑面积是根据云南城投龙江房地产开发有限公司提供的证书编号为SGI20151210-033《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查合格意见书》中工程规模为5,390.16 m²确定的，待云南城投龙江房地产开发有限公司办理《不动产权证》后若产权证面积与产权持有单位提供的产权面积不符，评估值应相应调整；本次评估未考虑云南城投龙江房地产开发有限公司办理《不动产权证》后，产权证面积与产权持有单位提供的产权面积不符对评估

值的影响。

(七) 本评估报告中的存货仅为在一定评估假设前提下的基准日市场价值的参考，并非最终存货销售价格的保证，不同的销售策略及处置方式可能会对销售价格产生影响。

(八) 本评估报告为客观条件下的价值认定，未考虑未来可能发生的调规、停工等非客观因素对评估结论的影响。

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非公开协议转让云南城投龙江 房地产开发有限公司股东全部权益

资产评估报告正文

北京亚超评报字（2022）第 A154 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非公开协议转让股权事宜涉及的云南城投龙江房地产开发有限公司股东全部权益在 2021 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。

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：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；

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：云南城投龙江房地产开发有限公司（简称“城投龙江”）

统一社会信用代码：91530103083256350J；

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）；

住所：云南省昆明市盘龙区融城昆明湖中坝 15#地块 22 栋 501 号；

法定代表人：刘兴灿；

注册资本：36000 万元；

成立日期：2013 年 11 月 14 日；

营业期限：2013 年 11 月 14 日至 2043 年 11 月 13 日；

经营范围：房地产开发与经营；房地产经纪服务；物业服务；房屋拆迁拆除；市政公用工程、园林绿化工程的施工（根据资质核定的范围和时限开

展经营活动)；房地产项目投资；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；通信工程、电子与智能化工程；电子产品、通信器材的销售；电信、联通、移动代理业务（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

城投龙江系由云南城投置业股份有限公司以货币出资设立的有限责任公司，公司注册资本 36,000.00 万元，于 2013 年 11 月成立，并于 2017 年 12 月 29 日吸收合并昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司。

(2) 公司设立（2013 年 11 月）

设立时股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
云南城投置业股份有限公司	货币	20,000.00	20,000.00	100.00%
合 计		20,000.00	20,000.00	100.00%

(3) 第一次股权变更（2014 年 5 月）

根据《股东会决议》，同意新增股东重庆两江新区彩云之南城镇化发展基金合伙企业（有限合伙），公司注册资本由 20,000.00 万元增加至 26,000.00 万元，新增注册资本由股东重庆两江新区彩云之南城镇化发展基金合伙企业（有限合伙）认缴，股权变更后股权结构如下：

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	20,000.00	20,000.00	77.00%
2	重庆两江新区彩云之南城镇化发展基金合伙企业（有限合伙）	货币	6,000.00	6,000.00	23.00%
合 计			26,000.00	26,000.00	100.00%

(4) 第二次股权变更 (2017 年 2 月)

根据《股东会决议》，同意公司注册资本由 26,000.00 万元减少为 20,000.00 万元，股东重庆两江新区彩云之南城镇化发展基金合伙企业（有限合伙）在原出资额 6,000.00 万元的基础上减少注册资本 6,000.00 万元，不再为公司股东，本次股权变更后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
云南城投置业股份有限公司	货币	20,000.00	20,000.00	100.00%
合 计		20,000.00	20,000.00	100.00%

(5) 第三次注册资本变更 (2017 年 12 月)

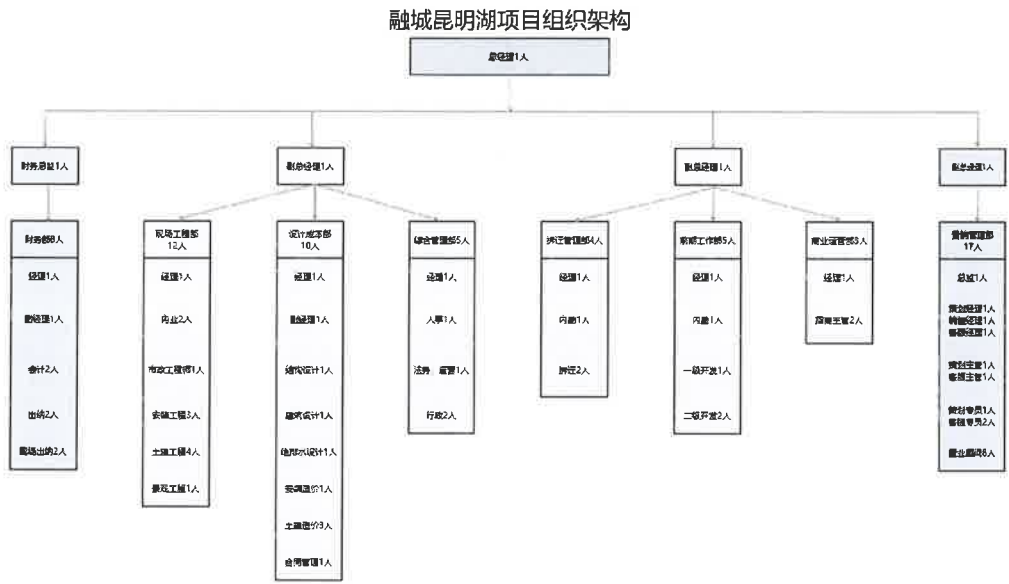
根据 2017 年《云南城投置业股份有限公司第八届董事会第十四次会议决议》，同意城投龙江吸收合并昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司（简称“盘龙城改”），并概括承受盘龙城改的全部债权债务。吸收合并完成后，盘龙城改注销，城投龙江继续存续，注册资本由 20,000.00 万元变更为 36,000.00 万元，本次注册资本变更后截至评估基准日股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
云南城投置业股份有限公司	货币	36,000.00	36,000.00	100.00%
合 计		36,000.00	36,000.00	100.00%

3. 企业机构设置情况

企业下设财务部、工程部、设计成本部、综合管理部、拆迁管理部、前期工作部、商业运营部及营销管理部；组织架构如下：



4. 经营状况

2013 年 11 月城投龙江成立后，负责融城昆明湖项目西北绕以南城投湖畔四季城（一期）建设项目（即中坝 1、2、3、4、5、6、7、12、13、14、15 号地块及上坝 1、2、4、5、6、7 号地块）土地二级开发。

目前，中坝 1 号地块已转让首创开发；中坝 2 号地块未开工；中坝 3、4、5、6、7、12、13、14、15 号地块及上坝 4、5、6、7 号地块已竣工；上坝 1 号地块由政府有偿收回；上坝 2 号地块因西北绕以北规划事宜暂停施工。

2017 年 12 月 29 日城投龙江吸收合并昆明市盘龙区城中村改造置业有限公司（以下简称“盘城改公司”）前，盘城改公司负责云南城投融城昆明湖上坝片区城中村改造项目土地一级开发。

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	2017/12/31	2018/12/31	2019/12/31	2020/12/31	2021/12/31
流动资产	1,017,399.15	855,103.04	747,840.90	529,826.17	426,848.53

资产负债表项目	2017/12/31	2018/12/31	2019/12/31	2020/12/31	2021/12/31
非流动资产	14,533.82	17,192.28	49,430.17	52,710.51	52,049.96
资产总额	1,031,932.97	872,295.31	797,271.07	582,536.67	478,898.49
流动负债	680,462.23	587,658.96	730,210.03	567,655.86	484,066.82
非流动负债	296,100.00	218,569.21	4,614.94	2,874.05	788.12
负债合计	976,562.23	806,228.17	734,824.96	570,529.91	484,854.95
股东权益	55,370.74	66,067.15	62,446.10	12,006.76	-5,956.46
利润表项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-12 月
营业收入	265,538.95	49,446.91	233,867.16	87,275.85	25,107.37
营业成本	201,165.20	44,363.40	184,397.06	59,239.98	19,287.80
营业利润	44,183.87	-7,018.71	-4,538.31	-42,241.77	-17,584.66
利润总额	44,310.40	-6,996.96	-4,764.92	-43,068.67	-17,577.58
净利润	33,697.56	-5,297.37	-3,621.04	-50,441.64	-17,960.92
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	无保留意见
审计机构	大华会计师事务所（特殊普通合伙）	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）昆明分所	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）昆明分所	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
6	土地增值税	1.5%、4%	营业税或增值税计税额
7	土地使用税	10 元/m ² /年	计税面积

（4）税收优惠政策

截止评估基准日，城投龙江无税收优惠。

6. 资质证书



证书名称：中华人民共和国房地产开发企业资质证书

证书编号：云建房证开字（2021）615 号

单位名称：云南城投龙江房地产开发有限公司

住所：昆明盘龙区北京路延长线龙泉街道办事处五楼 518 号

批准从事房地产开发经营业务时间：2013 年 12 月 11 日

资质等级：贰级

证书有效期限：2024 年 6 月 27 日

(三) 委托人与被评估单位的关系

本次评估委托人为云南城投置业股份有限公司，被评估单位为云南城投龙江房地产开发有限公司；云南城投置业股份有限公司持有云南城投龙江房地产开发有限公司 100% 股权；云南城投置业股份有限公司拟非公开协议转让云南城投龙江房地产开发有限公司 100% 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。

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非公开协议转让云南城投龙江房地产开发有限公司股东全部权益事宜，委托北京亚超资产评估有限公司对该经济行

为涉及云南城投龙江房地产开发有限公司股东全部权益价值进行评估；评估目的是为云南城投置业股份有限公司拟非公开协议转让云南城投龙江房地产开发有限公司股东全部权益提供价值参考依据。

该经济行为是依据《云南省康旅控股集团有限公司第一届董事会第 194 次会议决议》(云康旅董决会议[2022]03 号)实施的。

四、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是云南城投龙江房地产开发有限公司股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是云南城投龙江房地产开发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 12 月 31 日，云南城投龙江房地产开发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/2022KMAA20422”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	426,848.53
非流动资产	52,049.96
其中：投资性房地产	42,049.96
固定资产	1.76
长期待摊费用	74.25
递延所得税资产	9,923.99
资产总计	478,898.49
流动负债	484,066.82
非流动负债	788.12
负债总计	484,854.95
净资产（所有者权益）合计	-5,956.46

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

云南城投龙江房地产开发有限公司投资开发的是“融城昆明湖”项目绕城以南地块一期。

“融城昆明湖”项目整体位于昆明市北京路与西北绕城交汇处，“融城昆明湖”项目按地块区域分为三部分：

(1) 绕城以北地块（拟上报控规方案）：总用地 1354 亩（不含整合和特殊用地），净用地 814 亩（含公建配套），计容建筑面积 145 万 m²，可售面积 132 万 m²，综合容积率约 2.67。

截至评估基准日，城投龙瑞房地产开发有限公司正在进行土地一级开发。

(2) 雨树村二期及中小学地块（拟上报控规方案）：总用地 806 亩，净用地 478 亩（含公建配套）。其中，雨树村二期 212 亩，综合容积率约 3.05；中学 136 亩，总建面约 8.32 万 m²，原高中约 79 亩，国际学校约 51 亩。

截至评估基准日，云南城投龙瑞房地产开发有限公司正在进行土地一级开发。

(3) 绕城以南地块一期：总用地 1751.10 亩，净用地 1006.25 亩（其中：中坝 1#88.03 亩，上坝 9#97.51 亩），总建筑面积 368.1 万 m²，计容建筑面积 258.12 万 m²，综合容积率约 3.75。分三期开发，一期 711.38 亩；二期 275.43 亩；三期 19.44 亩（三期含零星土地 3.26 亩）。

云南城投龙江房地产开发有限公司于 2013 年 12 月通过土地招拍挂获取

“融城昆明湖”项目绕城以南地块一期土地 711.38 亩土地开发权，项目位于昆明市盘龙区龙泉街道办事处中坝、上坝片区，范围东至金汁河路、西至规划张家寺路、南至规划农科北路、北至西北绕城线。

◆ 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 385,261.82 万元，主要为“融城昆明湖”项目开发产品及开发成本。

2. 投资性房地产是非流动资产的主要组成部分，账面价值 42,049.96 万元，主要包括“融城昆明湖”项目中坝 13#地块幼儿园及位于云南省昆明市福海街道办事处大坝社区居委会金成财郡商业中心的房产。

◆ 实物资产

实物资产为存货、投资性房地产、固定资产。主要位于云南省昆明市北京路与西北绕城交汇处“融城昆明湖”项目及昆明市福海街道办事处大坝社区居委会金成财郡商业中心。

1. 存货

存货账面余额 432,150.31 万元，跌价准备 46,888.48 万元，账面价值 385,261.82 万元，主要为开发产品及开发成本，分布于昆明市北京路与西北绕城交汇处“融城昆明湖”项目。

(1) 开发产品

本次纳入评估范围的开发产品如下表所示：

序号	地块	结构	业态	单位	数量	面积	成本单价 (元/㎡)	账面余额 (万元)
1	上坝 4#	钢混	普通住宅	㎡	-	122,491.23	5,792.61	70,954.39
		钢混	地上商业	㎡	-	8,599.17	8,749.77	7,524.08
		钢混	地下商业	㎡	-	3,273.88	3,720.45	1,218.03
		钢混	产权车位	个	1,779.00	62,042.60	3,720.34	23,081.96
		钢混	人防车位	个	67.00	2,038.61	1,643.28	335.00

序号	地块	结构	业态	单位	数量	面积	成本单价 (元/m²)	账面余额 (万元)
2	中坝 3#	钢混	普通住宅-回迁	m²	-	164,554.97	5,905.70	97,181.23
		钢混	普通住宅-市场	m²	-	12,595.86	7,455.16	9,390.42
		钢混	地上商业	m²	-	1,673.42	10,309.47	1,725.21
		钢混	地下商业	m²	-	3,001.61	4,532.90	1,360.60
		钢混	产权车位	个	1,782.00	58,152.28	3,998.04	23,249.51
		钢混	人防车位	个	316.00	14,096.01	1,120.88	1,580.00
3	中坝 5#	钢混	普通住宅	m²	-	79,050.57	5,654.84	44,701.83
		钢混	地上商业	m²	-	595.73	5,653.59	336.80
		钢混	产权车位	个	1,483.00	47,361.78	3,903.30	18,486.72
4	上坝 7#	钢混	地上商业	m²	-	1,324.42	5,366.43	710.74
		钢混	地下商业	m²	-	968.86	3,964.04	384.06
		钢混	底商	m²	-	389.14	5,021.68	195.41
		钢混	产权车位	个	1,002.00	37,383.70	3,189.91	11,925.06
5	中坝 7#	钢混	普通住宅	m²	-	125.71	8,127.90	102.18
		钢混	非普通住宅	m²	-	7,539.13	8,127.90	6,127.73
		钢混	地上商业	m²	-	270.57	7,832.96	211.94
		钢混	地下商业	m²	-	564.56	4,753.61	268.37
		钢混	产权车位	个	985.00	39,655.24	3,648.05	14,466.43
		钢混	人防车位	个	126.00	7,029.60	917.55	645.00
6	中坝 12#	钢混	地上商业	m²	-	521.02	9,529.77	496.52
		钢混	地下商业	m²	-	3,981.72	4,595.17	1,829.67
		钢混	底商	m²	-	285.23	6,020.10	171.71
		钢混	产权车位	个	153.00	6,770.25	3,767.30	2,550.56
		钢混	人防车位	个	598.00	20,277.15	1,437.58	2,915.00
7	中坝 14#	钢混	产权车位	个	621.00	25,183.80	3,698.64	9,314.58
8	中坝 15#	钢混	地上商业	m²	-	1,380.00	13,637.20	1,881.93
		钢混	产权车位	个	674.00	22,055.31	6,186.50	13,644.52
合计					9,586.00	755,233.13		368,967.19

存货跌价准备如下：

项目	账面余额（万元）	存货跌价准备（万元）	账面价值（万元）
开发产品	368,967.19	45,724.79	323,242.40

开发产品中的资产对应的的相关信息如下：

①立项批复

云南城投龙江房地产开发有限公司于 2014 年 2 月 27 日取得昆明市盘龙区发展和改革委员会“盘发改投资[2014]15 号”文件《关于城投湖畔四季城（一期）建设项目核准批复》，批复主要事项如下：

项目	具体内容
项目名称	城投湖畔四季城（一期）

项目	具体内容
建设地点	盘龙区龙泉街道办事处中坝、上坝片区
建设规模和建设内容	项目净用地 474259.22 m ² 。预计总建筑面积约 2440176.40 m ² 。其中：地上总建筑面积约 1726428.07 m ² ，地下总建筑面积约 713748.35 m ² （具体按批准的规划条件执行）。其用地四至范围以已取得《国有土地使用证》和宗地图为准。
投资估算	项目总投资约 123.21 亿元

②土地使用权证

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	上坝4号地块	盘国用(2014)第00017号	盘龙区龙泉街道办事处	出让	城镇住宅用地	40,370.80	2013/12/31	2083/11/20	云南城投龙江房地产开发有限公司
2	上坝7号地块	盘国用(2014)第00015号	盘龙区龙泉街道办事处	出让	城镇住宅用地	33,696.23	2013/12/31	2083/11/20	云南城投龙江房地产开发有限公司
3	中坝3号地块	盘国用(2014)第00008号	盘龙区龙泉街道办事处	出让	城镇住宅用地	47,927.10	2013/12/31	2083/11/20	云南城投龙江房地产开发有限公司
4	中坝5号地块	盘国用(2014)第00007号	盘龙区龙泉街道办事处	出让	城镇住宅用地	42,080.35	2013/12/31	2083/11/20	云南城投龙江房地产开发有限公司
5	中坝7号地块	盘国用(2014)第00001号	盘龙区龙泉街道办事处	出让	城镇住宅用地	24,337.86	2013/12/31	2083/11/20	云南城投龙江房地产开发有限公司
6	中坝12号地块	盘国用(2014)第00003号	盘龙区龙泉街道办事处	出让	城镇住宅用地	43,102.44	2013/12/31	2083/11/20	云南城投龙江房地产开发有限公司
7	中坝14号地块	盘国用(2014)第00004号	盘龙区龙泉街道办事处	出让	城镇住宅用地	45,638.93	2013/12/31	2083/11/20	云南城投龙江房地产开发有限公司
8	中坝15号地块	盘国用(2014)第00006号	盘龙区龙泉街道办事处	出让	商务金融用地	40,301.31	2013/12/31	2053/11/20	云南城投龙江房地产开发有限公司
合计						317,455.02			

③建设用地规划许可证

序号	宗地名称	项目名称	证书号	用地面积(亩)	取得时间	用地单位
1	上坝4号地块	J2013-002-004号地块	地字第530101201300448号	60.56	2013/12/31	云南城投龙江房地产开发有限公司
2	上坝7号地块	J2013-002-007号地块	地字第530101201300449号	50.54	2013/12/31	云南城投龙江房地产开发有限公司
3	中坝3号地块	J2012-040-3号地块	地字第530101201300451号	71.89	2013/12/31	云南城投龙江房地产开发有限公司
4	中坝5号地块	J2012-040-5号地块	地字第530101201300457号	63.12	2013/12/31	云南城投龙江房地产开发有限公司
5	中坝7号地块	J2012-040-7号地块	地字第530101201300461号	36.51	2013/12/31	云南城投龙江房地产开发有限公司
6	中坝12号地块	J2012-040-12号地块	地字第530101201300460号	64.65	2013/12/31	云南城投龙江房地产开发有限公司
7	中坝14号地块	J2012-040-14号地块	地字第530101201300458号	68.45	2013/12/31	云南城投龙江房地产开发有限公司
8	中坝15号地块	J2012-040-15号地块	地字第530101201300459号	60.45	2013/12/31	云南城投龙江房地产开发有限公司
合计				476.17		

④建设工程规划许可证

序号	宗地名称	项目	证书号	建设规模(m ²)	取得时间	建设单位
1	上坝4号地块	城投湖畔四季城-上坝4号地块	建字第530101201500269号	项目总规模 276,025.37 m ² ，其中：地上 182,462.8 m ² ，地下 93,562.57 m ²	2015/10/16	云南城投龙江房地产开发有限公司

序号	宗地名称	项目	证书号	建设规模 (m²)	取得时间	建设单位
2	上坝 7 号地块	城投湖畔四季城(一期)-上坝 7 号地块	建字第 530101201500193 号	项目总建筑面积 262,490.92 m², 地上建筑面积 180,218.42 m², 地下 82,272.50 m²。	2015/7/22	云南城投龙江房地产开发有限公司
3	中坝 3 号地块	城投湖畔四季城项目 中坝 J2012-040-3 号地块	建字第 530101201400218 号	项目总规模 298,380.35 m², 其中地上 204,441.13 m², 地下 93,939.22 m²	2014/7/25	云南城投龙江房地产开发有限公司
4	中坝 5 号地块	城投湖畔四季城项目 中坝 J2012-040-5 号地块	建字第 530101201400219 号	项目总规模 255,042.94 m², 其中地上 188,971.59 m², 地下 66,072.35 m²	2014/7/25	云南城投龙江房地产开发有限公司
5	中坝 7 号地块	城投湖畔四季城(一期)-中坝 7 号地块	建字第 530101201700143 号	项目总规模 179,838.51 m², 其中地上 115,359.24 m², 地下 64,479.27 m²	2017/8/9	云南城投龙江房地产开发有限公司
6	中坝 12 号地块	城投湖畔四季城-中坝 12 号地块	建字第 530101201400298 号	项目总规模 274,585.73 m², 其中地上 186,468.11 m², 地下 88,117.62 m²	2014/10/17	云南城投龙江房地产开发有限公司
7	中坝 14 号地块	城投湖畔四季城-中坝 14 号地块	建字第 530101201400261 号	项目总规模 279,941.77 m², 其中地上 201,112.17 m², 地下 78,829.6 m²	2014/9/11	云南城投龙江房地产开发有限公司
8	中坝 15 号地块	城投湖畔四季城-中坝 15 号地块	建字第 530101201400329 号	项目总规模 74,557.09 m², 其中地上 39,245.18 m², 地下 35,311.91 m²	2014/11/14	云南城投龙江房地产开发有限公司

⑤建筑工程施工许可证

序号	宗地名称	项目	建筑工程施工许可证号	建设规模 (m²)	取得时间	建设单位
1	上坝 4 号地块	城投湖畔四季城(一期)建设项目上坝片区 4#、5#、6#地块回迁安置房施工-(住宅)	5300002016042603010110	276,025.37	2016/4/26	云南城投龙江房地产开发有限公司
2	上坝 7 号地块	城投湖畔四季城(一期)建设项目上坝片区 7#地块	5300002015112601010110	262,490.92	2015/11/26	云南城投龙江房地产开发有限公司
3	中坝 3 号地块	城投湖畔四季城-中坝 3#地块	5300002015082002010110	298,380.35	2015/8/20	云南城投龙江房地产开发有限公司
4	中坝 5 号地块	城投湖畔四季城-中坝 5#地块	5300002015082001010110	255,043.94	2015/8/20	云南城投龙江房地产开发有限公司
5	中坝 7 号地块	城投湖畔四季城(一期)建设项目中坝 7#地块及其他	5300002016111606010110	173,524.75	2016/11/16	云南城投龙江房地产开发有限公司
6	中坝 12 号地块	城投湖畔四季城(一期)建设项目中坝 12#地块	5300002015061601010110	274,585.73	2015/6/16	云南城投龙江房地产开发有限公司
7	中坝 14 号地块	城投湖畔四季城(一期)建设项目中坝 14#、15#地块	建补字 530100201412250101	354,498.86	2014/12/25	云南城投龙江房地产开发有限公司
8	中坝 15 号地块					

⑥预售许可证

序号	宗地名称	项目名称	预售许可证	预售栋号	预售面积 (m²)	类型	取得时间
1	上坝 7 号地块	城投湖畔四季城-澜园(上坝 7	预许昆字 (2015-169) 号	1-4 幢及地下室	188,153.79	住宅、商业、车位	2015/12/15



序号	宗地名称	项目名称	预售许可证	预售栋号	预售面积 (m²)	类型	取得时间
		号地块) I					
2	上坝 7 号地块	城投湖畔四季城-澜园(上坝 7 号地块) II	预许昆字(2016-037) 号	5 幢、6 幢、S2 幢	59,221.12	住宅、商业	2016/4/27
3	中坝 3 号地块	城投湖畔四季城-瑞园(中坝 3 号地块)	预许昆字(2015-167) 号	8 幢、9 幢商业部分	2,593.80	商业	2015/12/10
4	中坝 5 号地块	城投湖畔四季城-瑞园(中坝 5 号地块)	预许昆字(2015-166) 号	3 幢、5 幢、7 幢、8 幢	2016 年变更为 32,445.11 m²		2016/11/2
5	中坝 5 号地块	城投湖畔四季城-瑞园(中坝 5 号地块) II	预许昆字(2016-166) 号	地下车位	51,312.42	车位	2016/12/23
6	中坝 7 号地块	城投湖畔四季城-琴园(中坝 7 号地块) I	预许昆字(2017-142) 号	1 幢、3 幢	42,487.90	住宅	2017/8/29
7	中坝 12 号地块	城投湖畔四季城(中坝 12 号地块) I	预许昆字(2015-143) 号	1-3 幢	68,115.48	住宅、商业	2015/11/6
8	中坝 12 号地块	城投湖畔四季城-臻园(中坝 12 号地块) II	预许昆字(2015-165) 号	4-8 幢	165,022.05	住宅、商业、地下车位	2015/12/10
9	中坝 14 号地块	城投湖畔四季城(中坝 14 号地块)	预许昆字(2014-230) 号	1-5 幢、6-7 幢、8 幢、9 幢、地下室	271,232.17	住宅、商业、办公、储藏间、车位	2014/12/26
10	中坝 15 号地块	城投湖畔四季城(中坝 15 号地块)	预许昆字(2014-231) 号	1-22 幢、地下室	74,557.09	商业、车位	2014/12/26

⑦房屋产权证

城投龙江为房地产开发企业，主要从事房地产的开发销售业务，纳入本次评估范围的资产为城投龙江待售存货，均未办理《不动产权证》，申报评估的房地产建筑面积（数量）系由城投龙江提供并根据实测报告确定。城投龙江承诺拥有上述房屋所有权，不存在权属纠纷及其他占有、使用、收益和处置的限制，若发生产权纠纷城投龙江愿承担相关法律责任及经济合同规定的责任。

⑧资产状况

上述开发地块中，上坝 4#、中坝 3#、5#地块为回迁地块，截止评估基准日，所有地块均已竣工备案，部分已回迁入驻。

其余地块为商品房地块，于 2014 年至 2019 年间陆续竣工销售，中坝 15#

地块为纯商业，截止评估基准日，剩余车位及少量商业在售；上坝 7#、中坝 7#、12#、14#剩余部分物业在售。

⑨他项权利状况

截止评估基准日，待估资产无他项权利。

⑩区位状况

“融城昆明湖”项目绕城以南地块一期项目位于昆明市盘龙区龙泉街道办事处中坝、上坝片区，范围东至金汁河路、西至规划张家寺路、南至规划农科北路、北至西北绕城线。具体位置如下：



(2) 开发成本

本次纳入评估范围的资产如下表所示：

序号	项目名称	结构	业态	单位	数量	规划建筑面积	土地面积	账面余额 (万元)
1	上坝 2#地块— 在建	钢混	住宅	m ²		139,543.16	27,299.45	57,316.29
		钢混	商业	m ²		6,173.14		
		钢混	车位	个	1,673.00	68,654.17		
2	中坝 2#地块幼 儿园—未建	钢混	幼儿园	m ²			4,797.71	4,464.52
3	一级开发							1,402.31
合计					1,673.00	214,370.47	32,097.16	63,183.12

存货跌价准备如下：

项目	账面余额（万元）	存货跌价准备（万元）	账面价值（万元）
开发产品	63,183.12	1,163.70	62,019.42

开发成本中的资产对应的相关信息如下：

①立项批复

云南城投龙江房地产开发有限公司于 2014 年 2 月 27 日取得昆明市盘龙区发展和改革局“盘发改投资[2014]15 号”文件《关于城投湖畔四季城（一期）建设项目核准批复》，批复主要事项如下：

项目	具体内容
项目名称	城投湖畔四季城（一期）
建设地点	盘龙区龙泉街道办事处中坝、上坝片区
建设规模和建设内容	项目净用地 474259.22 m ² 。预计总建筑面积约 2440176.40 m ² 。其中：地上总建筑面积约 1726428.07 m ² ，地下总建筑面积约 713748.35 m ² （具体按批准的规划条件执行）。其用地四至范围以已取得《国有土地使用证》和宗地图为准。
投资估算	项目总投资约 123.21 亿元

②土地使用权证

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	上坝 2 号 地块	盘国用（2014） 第 00012 号	盘龙区龙 泉街道办 事处	出让	城镇住 宅用地	27,299.45	2013/12/31	2083/11/20	云南城投龙 江房地产开 发有限公司
2	中坝 2 号 地块	盘国用（2014） 第 00010 号	盘龙区龙 泉街道办 事处	出让	科教用 地	4797.71	2013/12/31	2063/11/20	云南城投龙 江房地产开 发有限公司
合计						32,097.16			

③建设用地规划许可证

序号	宗地名称	项目名称	证书号	用地面积（亩）	取得时间	用地单位
----	------	------	-----	---------	------	------

序号	宗地名称	项目名称	证书号	用地面积(亩)	取得时间	用地单位
1	上坝2号地块	J2013-002-002号地块	地字第530101201300452号	40.95	2013/12/31	云南城投龙江房地产开发有限公司
2	中坝2号地块	J2012-040-2号地块	地字第530101201300450号	7.20	2013/12/31	云南城投龙江房地产开发有限公司
合计				48.15		

④建设工程规划许可证

序号	宗地名称	项目	证书号	建设规模(m ²)	取得时间	建设单位
1	上坝2号地块	城投湖畔四季城-上坝2号地块	建字第530101201500270号	项目总规模221761.99m ² ，其中地上149178.26m ² ，地下72583.73m ²	2015/10/16	云南城投龙江房地产开发有限公司
2	中坝2号地块	城投湖畔四季城-中坝2号地块	建字第530101201600136号	总建筑面积4366.92m ² ，其中地上4102.05m ² ，地下264.87m ²	2016/5/13	云南城投龙江房地产开发有限公司

⑤建筑工程施工许可证

序号	宗地名称	项目	建筑工程施工许可证号	建设规模(m ²)	取得时间	建设单位
1	上坝2号地块	城投湖畔四季城-上坝2号地块	5300002016111605010110	221,761.99	2016/11/16	云南城投龙江房地产开发有限公司
2	中坝2号地块	城投湖畔四季城-中坝2号地块(幼儿园部分)	5300002016111604010110	4,366.92	2016/11/16	云南城投龙江房地产开发有限公司

⑥资产状况

上坝2#地块为在开发项目，占地约43亩，总建筑面积约22.17万m²，可售面积14.91万m²。A栋32层，B、C、D栋均为43层。该项目于2017年3月2日开工，项目至今累计完成产值为2.19亿元。A栋已施工至主体20层，剩余12层；B栋已施工至主体21层，剩余22层；C栋已施工至主体18层，剩余25层；D栋已施工至主体19层，剩余24层；主体已完成74,000.00m²，地下室完成42,000.00m²。截至评估基准日，上坝2#地块建设项目处于停工状态。

中坝2号地块为未建地块，该地块规划为自持幼儿园，计划开工时间为2019年10月30日，计划竣工时间为2021年8月10日，总建筑面积4366.92m²，地上建筑面积4102.05m²，地下建筑面积264.87m²，截至评估基准日，

尚未开工建设。

⑦他项权利状况

截止评估基准日，待估资产无他项权利。

⑧区位状况

“融城昆明湖”项目绕城以南地块一期项目位于昆明市盘龙区龙泉街道办事处中坝、上坝片区，范围东至金汁河路、西至规划张家寺路、南至规划农科北路、北至西北绕城线。开发成本中地块具体位置如下：



2. 投资性房地产

投资性房地产账面价值 42,049.96 万元，分别位于云南省昆明市盘龙区街道办事处昆明湖城投湖畔四季城（一期）中坝 13#地块（幼儿园）、云南省昆

明市福海街道办事处大坝社区居委会金成财郡商业中心。包括处于租赁状态的幼儿园，建筑结构为框架结构，建筑面积合计 5,390.16 m²，于 2017 年建成投入使用；处于租赁状态的商铺、写字楼，建筑结构为钢混结构，建筑面积合计 14,183.59 m²，于 2015 年 12 月建成投入使用。

(1) 中坝 13#地块（幼儿园）

➤ 权属状况

① 土地使用权

宗地名称	土地使用权证编号	座落	使用权类型	用途	使用权面积 (m ²)	终止日期	证载权利人
中坝 13 号地块	盘国用 (2014) 第 00005 号	盘龙区街道办事处	出让	科教用地	7,074.88	2063 年 11 月 10 日	云南城投龙江房地产有限公司

② 建设用地规划许可证

宗地名称	项目名称	证书号	用地面积 (亩)	取得时间	用地单位
中坝 13 号地块	J2012-040-13 号地块	地字第 530101201300455 号	10.61	2013/12/31	云南城投龙江房地产开发有限公司

③ 建设工程规划许可证

宗地名称	项目	证书号	建设规模 (m ²)	取得时间	建设单位
中坝 13 号地块	城投湖畔四季城 (一期)-中坝 13 号地块	建字第 530101201500288 号	项目总建筑面积 5390.16 m ² (全部为地上)	2015/11/11	云南城投龙江房地产开发有限公司

④ 建筑工程施工许可证

宗地名称	项目	建筑工程施工许可证号	建设规模 (m ²)	取得时间	建设单位
中坝 13 号地块	城投湖畔四季城-中坝 13 号地块	5300002016012901010110	5,390.16	2016/1/29	云南城投龙江房地产开发有限公司

⑤ 房屋建筑物所有权

城投湖畔四季城 (一期) 中坝 13#地块目前尚未办理《房屋所有权证》，项目总建筑面积 5,390.16 m²。

➤ 区位状况

城投湖畔四季城 (一期) 建设项目中坝 13 地块座落于昆明市瀑布公园旁，环境较好，市政规划道路宽敞，交通便捷。具体位置如下：



► 他项权利状况

城投湖畔四季城（一期）中坝 13#地块无抵押担保等他项权利状况。

► 租赁状况

城投湖畔四季城（一期）中坝 13#地块现整体租赁给云南睿博教育投资有限公司开办的昆明湖“睿博中英文幼儿园”规划为 18 班幼儿园办学之用。房屋建筑物交付标准为毛坯，租赁期限 20 年，自 2017 年 9 月 1 日起算计租。

租金按所收取的保教费收入为基数按比例收取，每年支付的租金不低于当年保底租金，幼儿园预计保教费标准为 1600 元/月/人，20 年保底租金为 1770 万元，招收人数以实际招收人数为准，20 年保教费计提比例、租金情况如下：

金额单位：人民币万元

年份（第•年）	租金			预计租金收入	
	收取基数	比例	保底租金	预计保教费	预计租金
1	保教费	5%	40	96	40.00
2	保教费	5%	40	288	40.00
3	保教费	10%	60	432	60.00
4	保教费	10%	60	576	60.00
5	保教费	10%	60	864	86.00
6	保教费	15%	80	864	130.00
7	保教费	15%	80	864	130.00
8	保教费	15%	80	864	130.00

年份（第•年）	租金		保底租金	预计租金收入	
	收取基数	比例		预计保教费	预计租金
9	保教费	15%	80	864	130.00
10	保教费	20%	100	864	173.00
11	保教费	20%	100	864	173.00
12	保教费	20%	100	864	173.00
13	保教费	20%	100	864	173.00
14	保教费	25%	100	864	216.00
15	保教费	25%	100	864	216.00
16	保教费	25%	100	864	216.00
17	保教费	25%	100	864	216.00
18	保教费	30%	130	864	259.00
19	保教费	30%	130	864	259.00
20	保教费	30%	130	864	259.00
合计			1,770	15,216	3,139.00

（2）摩根道房产

城投龙江持有的摩根道投资性房地产账面价值 35,587.32 万元，位于云南省昆明市福海街道办事处大坝社区居委会金成财郡商业中心，主要为处于租赁状态的商铺和写字楼，建筑结构为钢混结构，建筑面积合计 14,183.59 m²，于 2015 年 12 月建成投入使用。

► 权属状况

序号	权证编号	资产名称	用地性质	土地用途	终止日期	土地面积 m ²	结构	建筑面积 m ²	证载权利人
1	云（2019）西山区不动产第 0025312 号	摩根道 4 幢 1 层 A401 室	出让	商务金融用地	2051 年 7 月 1 日	52,998.60	钢混	341.25	云南城投龙江房地产开发有限公司
2	云（2019）西山区不动产第 0025313 号	摩根道 4 幢 1 层 B401 室	出让	商务金融用地	2051 年 7 月 1 日		钢混	380.27	云南城投龙江房地产开发有限公司
3	云（2019）西山区不动产第 0025315 号	摩根道 4 幢 1 层 C401 室	出让	商务金融用地	2051 年 7 月 1 日		钢混	368.39	云南城投龙江房地产开发有限公司
4	云（2019）西山区不动产第 0025316 号	摩根道 4 幢 1 层 D401 室	出让	商务金融用地	2051 年 7 月 1 日		钢混	348.84	云南城投龙江房地产开发有限公司
5	云（2019）西山区不动产第 0025317 号	摩根道 8 幢 1 层 101 室	出让	商务金融用地	2051 年 7 月 1 日		钢混	166.59	云南城投龙江房地产开发有限公司
6	云（2019）西山区不动产第 0025321 号	摩根道 8 幢 1 层 104 室	出让	商务金融用地	2051 年 7 月 1 日		钢混	210.67	云南城投龙江房地产开发有限公司
7	云（2019）西山区不	摩根道 8 幢 1	出让	商务金融用地	2051 年 7 月 1 日		钢混	225.76	云南城投龙

序号	权证编号	资产名称	用地性质	土地用途	终止日期	土地面积 m ²	结构	建筑面积 m ²	证载权利人
	动产第 0025324 号	层 105 室							江房地产开发有限公司
8	云（2019）西山区不动产第 0025332 号	摩根道 8 幢 1 层 106 室	出让	商务金融用地	2051 年 7 月 1 日		钢混	122.54	云南城投龙江房地产开发有限公司
9	云（2019）西山区不动产第 0025336 号	摩根道 8 幢 1 层 107 室	出让	商务金融用地	2051 年 7 月 1 日		钢混	171.68	云南城投龙江房地产开发有限公司
10	云（2019）西山区不动产第 0025348 号	摩根道 8 幢 1 层 108 室	出让	商务金融用地	2051 年 7 月 1 日		钢混	145.47	云南城投龙江房地产开发有限公司
11	云（2019）西山区不动产第 0025318 号	摩根道 8 幢 1 层 109 室	出让	商务金融用地	2051 年 7 月 1 日		钢混	102.08	云南城投龙江房地产开发有限公司
12	云（2019）西山区不动产第 0025322 号	摩根道 8 幢 1 层 110 室	出让	商务金融用地	2051 年 7 月 1 日		钢混	73.45	云南城投龙江房地产开发有限公司
13	云（2019）西山区不动产第 0025326 号	摩根道 8 幢 1 层 111 室	出让	商务金融用地	2051 年 7 月 1 日		钢混	73.45	云南城投龙江房地产开发有限公司
14	云（2019）西山区不动产第 0025339 号	摩根道 8 幢 1 层 112 室	出让	商务金融用地	2051 年 7 月 1 日		钢混	73.45	云南城投龙江房地产开发有限公司
15	云（2019）西山区不动产第 0025350 号	摩根道 8 幢 1 层 113 室	出让	商务金融用地	2051 年 7 月 1 日		钢混	73.45	云南城投龙江房地产开发有限公司
16	云（2019）西山区不动产第 0025360 号	摩根道 8 幢 1 层 114 室	出让	商务金融用地	2051 年 7 月 1 日		钢混	101.96	云南城投龙江房地产开发有限公司
17	云（2019）西山区不动产第 0025365 号	摩根道 8 幢 1 层 115 室	出让	商务金融用地	2051 年 7 月 1 日		钢混	101.96	云南城投龙江房地产开发有限公司
18	云（2019）西山区不动产第 0025387 号	摩根道 9 幢 1 层 101 室	出让	商务金融用地	2051 年 7 月 1 日		钢混	894.72	云南城投龙江房地产开发有限公司
19	云（2019）西山区不动产第 0025415 号	摩根道 9 幢 1 层 102 室	出让	商务金融用地	2051 年 7 月 1 日		钢混	222.92	云南城投龙江房地产开发有限公司
20	云（2019）西山区不动产第 0025355 号	摩根道 9 幢 1 层 103 室	出让	商务金融用地	2051 年 7 月 1 日		钢混	184.46	云南城投龙江房地产开发有限公司
21	云（2019）西山区不动产第 0025363 号	摩根道 9 幢 1 层 104 室	出让	商务金融用地	2051 年 7 月 1 日		钢混	94.86	云南城投龙江房地产开发有限公司
22	云（2019）西山区不动产第 0025377 号	摩根道 9 幢 1 层 105 室	出让	商务金融用地	2051 年 7 月 1 日		钢混	66.21	云南城投龙江房地产开发有限公司
23	云（2019）西山区不动产第 0025398 号	摩根道 9 幢 1 层 106 室	出让	商务金融用地	2051 年 7 月 1 日		钢混	68.95	云南城投龙江房地产开发有限公司
24	云（2019）西山区不动产第 0025406 号	摩根道 9 幢 1 层 107 室	出让	商务金融用地	2051 年 7 月 1 日		钢混	97.39	云南城投龙江房地产开发有限公司
25	云（2019）西山区不动产第 0025419 号	摩根道 10 幢 1 层 101 室	出让	商务金融用地	2051 年 7 月 1 日		钢混	115.25	云南城投龙江房地产开发有限公司

序号	权证编号	资产名称	用地性质	土地用途	终止日期	土地面积 m ²	结构	建筑面积 m ²	记载权利人
									发有限公司
26	云(2019)西山区不动第0025426号	摩根道10幢1层102室	出让	商务金融用地	2051年7月1日		钢混	149.88	云南城投龙江房地产开发有限公司
27	云(2019)西山区不动第0025432号	摩根道10幢1层103室	出让	商务金融用地	2051年7月1日		钢混	325.63	云南城投龙江房地产开发有限公司
28	云(2019)西山区不动第0025353号	摩根道10幢1层104室	出让	商务金融用地	2051年7月1日		钢混	308.51	云南城投龙江房地产开发有限公司
29	云(2019)西山区不动第0025455号	摩根道10幢1层111室	出让	商务金融用地	2051年7月1日		钢混	82.59	云南城投龙江房地产开发有限公司
30	云(2019)西山区不动第0025463号	摩根道10幢1层112室	出让	商务金融用地	2051年7月1日		钢混	137.70	云南城投龙江房地产开发有限公司
31	云(2019)西山区不动第0025473号	摩根道10幢1层113室	出让	商务金融用地	2051年7月1日		钢混	137.70	云南城投龙江房地产开发有限公司
32	云(2019)西山区不动第0025478号	摩根道10幢2层201室	出让	商务金融用地	2051年7月1日		钢混	150.71	云南城投龙江房地产开发有限公司
33	云(2019)西山区不动第0025448号	摩根道10幢2层202室	出让	商务金融用地	2051年7月1日		钢混	175.89	云南城投龙江房地产开发有限公司
34	云(2019)西山区不动第0025469号	摩根道10幢2层203A室	出让	商务金融用地	2051年7月1日		钢混	175.89	云南城投龙江房地产开发有限公司
35	云(2019)西山区不动第0025481号	摩根道10幢2层203B室	出让	商务金融用地	2051年7月1日		钢混	137.05	云南城投龙江房地产开发有限公司
36	云(2019)西山区不动第0025486号	摩根道10幢2层211室	出让	商务金融用地	2051年7月1日		钢混	97.02	云南城投龙江房地产开发有限公司
37	云(2019)西山区不动第0025493号	摩根道10幢2层212室	出让	商务金融用地	2051年7月1日		钢混	226.66	云南城投龙江房地产开发有限公司
38	云(2019)西山区不动第0025498号	摩根道10幢2层213室	出让	商务金融用地	2051年7月1日		钢混	142.78	云南城投龙江房地产开发有限公司
39	云(2019)西山区不动第0025311号	摩根道10幢4层401室	出让	商务金融用地	2051年7月1日		钢混	579.23	云南城投龙江房地产开发有限公司
40	云(2019)西山区不动第0025344号	摩根道10幢4层402室	出让	商务金融用地	2051年7月1日		钢混	582.19	云南城投龙江房地产开发有限公司
41	云(2019)西山区不动第0025371号	摩根道10幢5层501室	出让	商务金融用地	2051年7月1日		钢混	579.23	云南城投龙江房地产开发有限公司
42	云(2019)西山区不动第0025390号	摩根道10幢6层601室	出让	商务金融用地	2051年7月1日		钢混	579.23	云南城投龙江房地产开发有限公司
43	云(2019)西山区不动第0025438号	摩根道10幢6层602室	出让	商务金融用地	2051年7月1日		钢混	582.19	云南城投龙江房地产开发有限公司

序号	权证编号	资产名称	用地性质	土地用途	终止日期	土地面积 m ²	结构	建筑面积 m ²	证载权利人
44	云(2020)西山区不动产权第0744587号	摩根道6幢1层102室	出让	商务金融用地	2051年7月1日		钢混	157.87	云南城投龙江房地产开发有限公司
45	云(2020)西山区不动产权第0744588号	摩根道6幢1层103室	出让	商务金融用地	2051年7月1日		钢混	113.02	云南城投龙江房地产开发有限公司
46	云(2020)西山区不动产权第0744589号	摩根道6幢1层104室	出让	商务金融用地	2051年7月1日		钢混	190.00	云南城投龙江房地产开发有限公司
47	云(2020)西山区不动产权第0744590号	摩根道6幢1层105室	出让	商务金融用地	2051年7月1日		钢混	213.34	云南城投龙江房地产开发有限公司
48	云(2020)西山区不动产权第0744591号	摩根道6幢2层202A室	出让	商务金融用地	2051年7月1日		钢混	155.07	云南城投龙江房地产开发有限公司
49	云(2020)西山区不动产权第0744592号	摩根道6幢2层202B室	出让	商务金融用地	2051年7月1日		钢混	152.68	云南城投龙江房地产开发有限公司
50	云(2020)西山区不动产权第0744593号	摩根道6幢2层202C室	出让	商务金融用地	2051年7月1日		钢混	61.50	云南城投龙江房地产开发有限公司
51	云(2020)西山区不动产权第0744594号	摩根道6幢2层202D室	出让	商务金融用地	2051年7月1日		钢混	70.62	云南城投龙江房地产开发有限公司
52	云(2020)西山区不动产权第0744595号	摩根道6幢2层203室	出让	商务金融用地	2051年7月1日		钢混	92.91	云南城投龙江房地产开发有限公司
53	云(2020)西山区不动产权第0744596号	摩根道6幢2层204A室	出让	商务金融用地	2051年7月1日		钢混	129.97	云南城投龙江房地产开发有限公司
54	云(2020)西山区不动产权第0744597号	摩根道6幢2层204B室	出让	商务金融用地	2051年7月1日		钢混	114.61	云南城投龙江房地产开发有限公司
55	云(2020)西山区不动产权第0744598号	摩根道6幢2层205室	出让	商务金融用地	2051年7月1日		钢混	210.40	云南城投龙江房地产开发有限公司
56	云(2020)西山区不动产权第0744599号	摩根道7幢1层101室	出让	商务金融用地	2051年7月1日		钢混	128.80	云南城投龙江房地产开发有限公司
57	云(2020)西山区不动产权第0744600号	摩根道7幢1层102室	出让	商务金融用地	2051年7月1日		钢混	164.46	云南城投龙江房地产开发有限公司
58	云(2020)西山区不动产权第0744601号	摩根道7幢1层103室	出让	商务金融用地	2051年7月1日		钢混	218.90	云南城投龙江房地产开发有限公司
59	云(2020)西山区不动产权第0744602号	摩根道4幢2层C402室	出让	商务金融用地	2051年7月1日		钢混	449.81	云南城投龙江房地产开发有限公司
60	云(2020)西山区不动产权第0744603号	摩根道4幢2层D402室	出让	商务金融用地	2051年7月1日		钢混	422.11	云南城投龙江房地产开发有限公司
61	云(2020)西山区不动产权第0744604号	摩根道10幢3层301室	出让	商务金融用地	2051年7月1日		钢混	579.23	云南城投龙江房地产开发有限公司
62	云(2020)西山区不	摩根道10幢	出让	商务金融用地	2051年7月1日		钢混	582.19	云南城投龙

序号	权证编号	资产名称	用地性质	土地用途	终止日期	土地面积 m ²	结构	建筑面积 m ²	证载权利人
	动产权第 0744605 号	3 层 302 室							江房地产开发有限公司
	合计					52,998.60		14,183.59	

► 区位状况

评估范围内的房产均位于福海街道办事处大坝社区居委会金成财郡商业中心，坐落于滇池路上，临近滇池，属于滇池板块。滇池板块历来以高品质、高舒适度著称，也因此成为富人区、豪宅区的代名词。而随着滇池宜城、博欣采莲湾、公园 1903 等候诸多高档住宅项目的交房入住，金成财郡商业中心将成为商务、休闲、娱乐、餐饮的集中地。具体位置如下：



► 他项权利状况

1. 云南城投置业股份有限公司与云南国际信托有限公司签订的《云南信托-瑞泽 20 号单-资金信托贷款合同》(合同编号: 云信信 2019-6581 期一-DK), 贷款金额为伍亿元整, 借款时间 2019 年 7 月 3 日至 2021 年 7 月 3 日, 利率为 11.70%, 贷款用途为 (融城昆明湖中坝 8 号地块) 房地产项目的开发与建设。其中以云南城投龙江房地产开发有限公司持有的摩根道一期 43 项共计 9,976.10 m² 的房屋所有权为借款人偿还信托贷款本息提供最高额抵押担保,

并与贷款人签署编号为《云信信 2019-658-第一期-DY1》号的《最高额抵押合同 1》。云南城投龙江房地产开发有限公司后办理了《不动产登记证明》，权证号为：云（2019）昆明市不动产证明第 0054610 号，证明权利为抵押权，权利人为云南国际信托有限公司，义务人为云南城投龙江房地产开发有限公司。

2. 云南城投龙江房地产开发有限公司与云能融资租赁（上海）有限公司签订的抵押担保合同（合同编号：【YNZL-2020-18-004（18）】）是为确保杭州云泰购物中心有限公司，云南城投置业股份有限公司与云能融资租赁（上海）有限公司签订的合同编号为【YNZL-2020-18-004(1)】、【YNZL-2020-18-004(2)】的《融资租赁合同（售后回租）》的履行，云南城投龙江房地产开发有限公司以其持有的摩根道一期 19 项共计 4,207.49 m²的房屋所有权为《融资租赁合同（售后回租）》全部债权提供抵押担保。

➤ 租赁状况

序号	资产名称	承租方	租赁起始日	租赁到期日	租赁面积m ²
1	4 幢 1 层 A401 室	甘春良	2020 年 9 月 24 日	2025 年 9 月 24 日	341.25
2	4 幢 1 层 B401 室		2020 年 9 月 24 日	2025 年 9 月 24 日	380.27
3	4 幢 1 层 C401 室	余佩洁	2020 年 7 月 22 日	2025 年 7 月 31 日	368.39
4	4 幢 1 层 D401 室		2020 年 7 月 22 日	2025 年 7 月 31 日	348.84
5	8 幢 1 层 101 室	云南赞隆商贸有限公司	2019 年 8 月 20 日	2024 年 12 月 12 日	166.59
6	8 幢 1 层 105B 室	刘振宇	2020 年 9 月 24 日	2025 年 9 月 24 日	39.93
7	8 幢 1 层 106 室	一心堂药业集团股份有限公司	2020 年 9 月 28 日	2025 年 9 月 30 日	122.54
8	8 幢 1 层 109 室	云南景崇商贸有限公司	2019 年 8 月 20 日	2023 年 2 月 26 日	102.08
9	8 幢 1 层 110 室	吴凤兰	2020 年 8 月 17 日	2025 年 8 月 16 日	73.45
10	9 幢 1 层 101C 室	王艳辉	2020 年 7 月 15 日	2025 年 3 月 31 日	176.00
11	9 幢 1 层 102 室	无限极（中国）有限公司	2019 年 12 月 17 日	2022 年 3 月 19 日	222.92
12	9 幢 1 层 103 室		2019 年 12 月 17 日	2022 年 3 月 19 日	184.46
13	9 幢 1 层 104 室		2019 年 12 月 17 日	2022 年 3 月 19 日	94.86
14	9 幢 1 层 105 室		2019 年 12 月 17 日	2022 年 3 月 19 日	66.21
15	9 幢 1 层 106 室		2019 年 12 月 17 日	2022 年 3 月 19 日	68.95
16	9 幢 1 层 107 室		2019 年 12 月 17 日	2022 年 3 月 19 日	97.39
17	10 幢 1 层 101 室	云南龙滩口餐饮管理有限公司	2020 年 11 月 12 日	2024 年 7 月 24 日	115.25
18	10 幢 1 层 102 室		2020 年 11 月 12 日	2024 年 7 月 24 日	149.88
19	10 幢 1 层 103B 室	云南泰康拜博口腔医院管理有限公司拜博口腔度假区门诊部	2020 年 2 月 21 日	2024 年 1 月 3 日	237.00
20	10 幢 1 层 103A 室	云南省融资担保有限责任公司	2021 年 3 月 25 日	2022 年 6 月 14 日	88.63
21	10 幢 1 层 104A 室	云南省融资担保有限责任公司	2021 年 3 月 25 日	2022 年 6 月 14 日	81.00
22	10 幢 1 层 104B 室	暨运斌	2019 年 8 月 20 日	2023 年 9 月 5 日	227.51
23	10 幢 1 层 111 室	云南泰康拜博口腔医院管理有	2020 年 2 月 21 日	2024 年 1 月 3 日	82.59



序号	资产名称	承租方	租赁起始日	租赁到期日	租赁面积m²
		限公司拜博口腔度假区门诊部			
24	10幢1层113A室	云南万逸之家电子商务有限公司	2019年8月20日	2024年10月14日	68.85
25	10幢2层201室	云南龙滩口餐饮管理有限公司	2020年11月12日	2024年7月24日	150.71
26	10幢2层202室		2020年11月12日	2024年7月24日	175.89
27	10幢2层203A室		2020年11月12日	2024年7月24日	175.89
28	10幢2层203B室		2020年11月12日	2024年7月24日	137.05
29	10幢2层211室		2020年11月12日	2024年7月24日	97.02
30	10幢2层212室		2020年11月12日	2024年7月24日	226.66
31	10幢2层213室		2020年11月12日	2024年7月24日	142.78
32	10幢4层401室	甘肃大禹节水集团水利水电工程有限责任公司云南分公司	2020年7月13日	2023年2月13日	579.23
33	10幢4层402室		2020年7月13日	2023年2月13日	582.19
34	10幢6层601室	云南省融资担保有限责任公司	2020年11月24日	2022年6月14日	579.23
35	10幢6层602室		2020年11月24日	2022年6月14日	582.19
36	6幢1层103室	上海浦东发展银行股份有限公司昆明分行	2020年8月17日	2025年7月31日	113.02
37	6幢1层104室		2020年8月17日	2025年7月31日	190.00
38	6幢1层105室		2020年8月17日	2025年7月31日	213.34
39	6幢2层202A室	云南超宇餐饮管理有限公司	2020年10月9日	2025年1月7日	155.07
40	6幢2层202B室		2020年10月9日	2025年1月7日	152.68
41	6幢2层202C室		2020年10月9日	2025年1月7日	61.50
42	6幢2层202D室		2020年10月9日	2025年1月7日	70.62
43	6幢2层203室		2020年10月9日	2025年1月7日	92.91
44	6幢2层204A室		2020年10月9日	2025年1月7日	129.97
45	6幢2层204B室	上海浦东发展银行股份有限公司昆明分行	2020年8月17日	2025年7月31日	114.61
46	6幢2层205室	上海浦东发展银行股份有限公司昆明分行	2020年8月17日	2025年7月31日	210.40
47	7幢1层101室	中国邮政集团有限公司昆明市分公司	2021年10月28日	2026年10月31日	128.80
48	4幢2层D402室	何睿清	2020年8月17日	2025年8月16日	422.11
49	10幢3层301室	李丽	2021年1月14日	2024年1月14日	579.23
50	10幢3层302室		2021年1月14日	2024年1月14日	582.19
	合计				10,550.13

3. 固定资产

固定资产账面原值 81.42 万元，账面净值 1.76 万元，为电子办公设备。

电子办公设备账面原值 81.42 万元，账面净值 1.76 万元，共 252 项（共 267 台套），主要为日常办公用电子设备及办公家具，包括计算机、打印机、投影仪、复印机、办公桌椅等，分布于各部门办公室，购置启用时间均在 2017 年以前，大部分处于正常使用状态，少部分已闲置，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

被评估单位在注册申请中的商标权 1 项；已注册的商标权共 6 项，均为自主申请原始取得，主要为“公园街区 BLOCKS PARK”、“昆明湖”注册商标使用权，已注册商标使用权具体情况如下：

序号	注册号	商标标识	商标类型	核定使用商品	注册有效期限	注册人
1	40040464		普通商标	第 41 类	自公元 2020/10/14 至 2030/10/13	云南城投龙江房地产开发有限公司
2	40053278		普通商标	第 36 类	自公元 2020/4/21 至 2030/4/20	云南城投龙江房地产开发有限公司
3	40038901		普通商标	第 9 类	自公元 2020/7/14 至 2030/7/13	云南城投龙江房地产开发有限公司
4	13842085A		普通商标	第 43 类	自公元 2015/6/14 至 2025/6/13	云南城投龙江房地产开发有限公司
5	13839901		普通商标	第 39 类	自公元 2015/3/1 至 2025/2/28	云南城投龙江房地产开发有限公司
6	13839867		普通商标	第 36 类	自公元 2015/2/28 至 2025/2/27	云南城投龙江房地产开发有限公司

(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/2022KMAA20422”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 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

《云南省康旅控股集团有限公司第一届董事会第 194 次会议决议》(云康旅董决会议[2022]03 号)。

(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);

7. 《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);

8. 《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);

9. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号, 1991 年 11 月 16 日);

10. 《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);

11. 《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);

12. 《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);

13. 《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）；

14. 《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）；

15. 《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）；

16. 《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）；

17. 《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）；

18. 《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）；

19. 《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）；

20. 《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）；

21. 《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）；

22. 《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）；

23. 《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);

24. 《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;

25. 《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);

26. 《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);

27. 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.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);

12.《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号,2017年10月1日);

13.《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号,2017年10月1日);

14.《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);

15.《投资性房地产评估指导意见》(中评协〔2017〕53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.房屋所有权证或不动产权证书;
- 2.国有土地使用权证书或国有土地使用权出让合同;
- 3.商标注册证;
- 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) 企业提供的评估基准日至报告出具日已签订未执行完毕的重要合同；
- (3) 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) 《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)；
- (4) 《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) 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(2022)第 A146 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

考虑被评估单位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：

被评估单位为房地产开发企业，截至评估基准日，被评估单位的上坝 4#、中坝 3#、中坝 5#、上坝 7#、中坝 7#、中坝 12#、中坝 14#、中坝 15#项目已竣工验收，并对外销售；本次评估对以上地块已开发项目存货采用市场法评估。被评估单位的上坝 2#地块在评估基准日已开发，但由于疫情等原因一直处于停工状态，该地块的开工时间暂不确定、原开发计划不明确是否能正常进行，因此，不适用采用收益法或动态假设开发法进行评估。综上分析，本项目不适用收益法进行评估。

3. 市场法适用性分析：

因被评估单位为房地产开发企业，其价值比率主要选择 NPV 价值比率，

考虑我国资本市场存在的与被评估单位运营模式、资产规模、盈利模式及盈利能力等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

主要为应收账款、预付账款、其他应收款、合同资产等，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

存货主要为暂未售出的房地产及在建的房地产，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。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、判决书，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，并进行现场盘点。核实后，根据销售价格扣除与销售相关的费用、税金（含所得税），并按照销售状况扣除适当的利润，确定评估值。

①市场比较法

市场比较法是指在一定条件下，选择与估价对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相同的若干房地产交易案例作为比较实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与估价对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定估价对象价格的方法。该方法的基本公式如下：

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

式中：P—评估价值

P'—可比交易实例价格；

A—交易情况修正系数；

B—交易日期修正系数；

C—区域因素修正系数；

D—个别因素修正系数。

②收益法

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。收益法基本公式如下：

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

式中：P—评估价值；

R_i—第i年的净收益；

r—折现率；

n—收益期。

③静态假设开发法

静态法是根据估价时点房地产市场状况确定估价对象价值，不考虑收入、支出的时间价值，直接扣减投资利息和投资利润。其计算公式如下：

评估价值=开发后房地产价值-后续开发成本-销售费用-管理费用-投资利息-销售税金及附加-开发利润-土地增值税-所得税。

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，采用市场比较法、收益法进行评估。

5.1 市场比较法

市场法是依据替代原则，通过对评估对象类似的建（构）筑物的交易价格的修正调整得到评估价值。市场法基本公式如下：

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

式中：P—评估价值

P'—可比交易实例价格；

A—交易情况修正系数；

B—交易日期修正系数；

C—区域因素修正系数；

D—个别因素修正系数。

5.2 收益法

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. 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×综合成新率

7. 长期待摊费用

长期待摊费用在抽查核实账簿、原始凭证及摊销政策的基础上，以评估目的实现后被评估单位应享有的资产或权利价值确定评估值。

8. 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。

9. 负债

主要为应付票据、应付账款、预收款项、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负、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。

九、评估程序实施过程 and 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. 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云南城投龙江房地产开发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 488,057.96 万元，总负债评估价值 484,854.95 万元，股东全部权益评估价值 3,203.01 万元，评估增值 9,159.47 万元，增值率 153.77 %。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	426,848.53	436,007.09	9,158.56	2.15
非流动资产	52,049.96	52,050.87	0.91	0.00
其中：投资性房地产	42,049.96	42,049.96	-	-
固定资产	1.76	2.67	0.91	51.70

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%
长期待摊费用	74.25	74.25	-	-
递延所得税资产	9,923.99	9,923.99	-	-
资产总计	478,898.49	488,057.96	9,159.47	1.91
流动负债	484,066.82	484,066.82	-	-
非流动负债	788.12	788.12	-	-
负债合计	484,854.95	484,854.95	-	-
净资产（所有者权益）	-5,956.46	3,203.01	9,159.47	153.77

评估增减值变动原因分析：

1. 流动资产

流动资产账面价值 426,848.53 万元，评估价值 436,007.09 万元，评估增值 9,158.56 万元，增值率 2.15%，具体增减值如下：

存货评估增值 9,158.56 万元，增值率 2.38%，存货账面价值为开发成本及开发产品的成本价，本次评估对存货采用市场法评估，而销售价格较开发成本高，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。

2. 非流动资产评估增值

非流动资产账面价值 52,049.96 万元，评估价值 52,050.87 万元，评估增值 0.91 万元，增值率 0.002%，具体增减值如下：

固定资产评估增值 0.91 万元，增值率 51.70%，主要原因是设备类会计折旧年限与经济寿命年限存在差异导致。

(二) 最终评估结论

云南城投龙江房地产开发有限公司股东全部权益评估价值为 **3,203.01 万元**（大写：叁仟贰佰零叁万零壹佰元正），评估增值 9,159.47 万元，增值率 153.77%。

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)出具编号为“XYZH/2022KMAA20422”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、云南城投龙江房地产开发有限公司为房地产开发企业，主要从事房地产的开发销售业务，纳入本次评估范围的资产为云南城投龙江房地产开发有限公司待售存货，均未办理《不动产权证》，申报评估的房地产建筑面积（数量）系由云南城投龙江房地产开发有限公司提供并根据实测报告确定。云南城投龙江房地产开发有限公司承诺拥有委估房产的房屋所有权，不存在权属纠纷及其他占有、使用、收益和处置的限制，若发生产权纠纷云南城投龙江房地产开发有限公司愿承担相关法律责任及经济合同规定的责任。

2、本次纳入评估范围的投资性房地产一中坝 13#地块幼儿园，建筑面积是根据云南城投龙江房地产开发有限公司提供的证书编号为SGI20151210-033《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查合格意见书》中工程规模为 5,390.16 m²确定的，待云南城投龙江房地产开发有限公司办理《不动产权证》后若产权证面积与产权持有单位提供的产权面积不符，

评估值应相应调整；本次评估未考虑云南城投龙江房地产开发有限公司办理《不动产权证》后，产权证面积与产权持有单位提供的产权面积不符对评估值的影响。

(三) 法律、经济纠纷等未决事项；

1. 2021 年 11 月 17 日，由于云南城投龙江房地产开发有限公司与东莞市欣新房车有限公司租赁合同纠纷，由昆明市西山区人民法院出具（2021）云 0112 民初 327 号民事判决书，一审判决被告东莞市欣新房车有限公司向原告云南城投龙江房地产开发有限公司支付租金、违约金及律师损失费共计 646,214.10 元。

2. 2021 年 7 月 7 日，由于云南城投龙江房地产开发有限公司与昆明摩根道商业管理有限公司、云南金成有限公司昆明分公司、云南金成酒店有限公司租赁合同纠纷案，由昆明市西山区人民法院出具（2021）云 0112 民初 8986 号民事判决书，一审判决被告昆明摩根道商业管理有限公司、云南金成有限公司昆明分公司向原告云南城投龙江房地产开发有限公司支人民币 136,765.30 元及上述款项自 2020 年 3 月 3 日起至款项实际清偿之日的违约金。

3. 2021 年 7 月 7 日，由于云南城投龙江房地产开发有限公司与昆明摩根道商业管理有限公司合同纠纷案，由昆明市西山区人民法院出具（2021）云 0112 民初 8985 号民事判决书，一审判决被告昆明摩根道商业管理有限公司向原告云南城投龙江房地产开发有限公司支人民币 12,217.74 元及上述款项自 2020 年 4 月 7 日起至款项实际清偿之日的违约金。

4. 2021 年 11 月 8 日，由于云南城投龙江房地产开发有限公司与陈静合同纠纷案，由昆明市西山区人民法院出具（2021）云 0112 民初 17583 号民事判决书，一审判决被告陈静支付租金、管理费、违约金及律师代理费等共计 1,329,171.32 元。

5. 2021 年 7 月 7 日，由于云南城投龙江房地产开发有限公司与云南科润

运营管理有限公司合同纠纷案，由昆明市西山区人民法院出具（2021）云 0112 民初 8984 号民事判决书，一审判决被告云南科润运营管理有限公司向原告云南城投龙江房地产开发有限公司支拖欠的租金及违约金 136,834.22 元。

（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；

1. 评估基准日租赁情况如下：

序号	资产名称	承租方	租赁起始日	租赁到期日	租赁面积 m ²
1	4 幢 1 层 A401 室	甘春良	2020 年 9 月 24 日	2025 年 9 月 24 日	341.25
2	4 幢 1 层 B401 室		2020 年 9 月 24 日	2025 年 9 月 24 日	380.27
3	4 幢 1 层 C401 室	余佩洁	2020 年 7 月 22 日	2025 年 7 月 31 日	368.39
4	4 幢 1 层 D401 室		2020 年 7 月 22 日	2025 年 7 月 31 日	348.84
5	8 幢 1 层 101 室	云南赞隆商贸有限公司	2019 年 8 月 20 日	2024 年 12 月 12 日	166.59
6	8 幢 1 层 105B 室	刘振宇	2020 年 9 月 24 日	2025 年 9 月 24 日	39.93
7	8 幢 1 层 106 室	一心堂药业集团股份有限公司	2020 年 9 月 28 日	2025 年 9 月 30 日	122.54
8	8 幢 1 层 109 室	云南景崇商贸有限公司	2019 年 8 月 20 日	2023 年 2 月 26 日	102.08
9	8 幢 1 层 110 室	吴凤兰	2020 年 8 月 17 日	2025 年 8 月 16 日	73.45
10	9 幢 1 层 101C 室	王艳辉	2020 年 7 月 15 日	2025 年 3 月 31 日	176.00
11	9 幢 1 层 102 室	无限极（中国）有限公司	2019 年 12 月 17 日	2022 年 3 月 19 日	222.92
12	9 幢 1 层 103 室		2019 年 12 月 17 日	2022 年 3 月 19 日	184.46
13	9 幢 1 层 104 室		2019 年 12 月 17 日	2022 年 3 月 19 日	94.86
14	9 幢 1 层 105 室		2019 年 12 月 17 日	2022 年 3 月 19 日	66.21
15	9 幢 1 层 106 室		2019 年 12 月 17 日	2022 年 3 月 19 日	68.95
16	9 幢 1 层 107 室		2019 年 12 月 17 日	2022 年 3 月 19 日	97.39
17	10 幢 1 层 101 室	云南龙滩口餐饮管理有限公司	2020 年 11 月 12 日	2024 年 7 月 24 日	115.25
18	10 幢 1 层 102 室		2020 年 11 月 12 日	2024 年 7 月 24 日	149.88
19	10 幢 1 层 103B 室	云南泰康拜博口腔医院管理有限公司拜博口腔度假区门诊部	2020 年 2 月 21 日	2024 年 1 月 3 日	237.00
20	10 幢 1 层 103A 室	云南省融资担保有限责任公司	2021 年 3 月 25 日	2022 年 6 月 14 日	88.63
21	10 幢 1 层 104A 室	云南省融资担保有限责任公司	2021 年 3 月 25 日	2022 年 6 月 14 日	81.00
22	10 幢 1 层 104B 室	暨运斌	2019 年 8 月 20 日	2023 年 9 月 5 日	227.51
23	10 幢 1 层 111 室	云南泰康拜博口腔医院管理有限公司拜博口腔度假区门诊部	2020 年 2 月 21 日	2024 年 1 月 3 日	82.59
24	10 幢 1 层 113A 室	云南万逸之家电子商务有限公司	2019 年 8 月 20 日	2024 年 10 月 14 日	68.85
25	10 幢 2 层 201 室	云南龙滩口餐饮管理有限公司	2020 年 11 月 12 日	2024 年 7 月 24 日	150.71
26	10 幢 2 层 202 室		2020 年 11 月 12 日	2024 年 7 月 24 日	175.89
27	10 幢 2 层 203A 室		2020 年 11 月 12 日	2024 年 7 月 24 日	175.89
28	10 幢 2 层 203B 室		2020 年 11 月 12 日	2024 年 7 月 24 日	137.05



序号	资产名称	承租方	租赁起始日	租赁到期日	租赁面积 m ²
29	10幢2层211室		2020年11月12日	2024年7月24日	97.02
30	10幢2层212室		2020年11月12日	2024年7月24日	226.66
31	10幢2层213室		2020年11月12日	2024年7月24日	142.78
32	10幢4层401室	甘肃大禹节水集团水利水电工程有限公司云南分公司	2020年7月13日	2023年2月13日	579.23
33	10幢4层402室		2020年7月13日	2023年2月13日	582.19
34	10幢6层601室	云南省融资担保有限责任公司	2020年11月24日	2022年6月14日	579.23
35	10幢6层602室		2020年11月24日	2022年6月14日	582.19
36	6幢1层103室	上海浦东发展银行股份有限公司昆明分行	2020年8月17日	2025年7月31日	113.02
37	6幢1层104室		2020年8月17日	2025年7月31日	190.00
38	6幢1层105室		2020年8月17日	2025年7月31日	213.34
39	6幢2层202A室	云南超宇餐饮管理有限公司	2020年10月9日	2025年1月7日	155.07
40	6幢2层202B室		2020年10月9日	2025年1月7日	152.68
41	6幢2层202C室		2020年10月9日	2025年1月7日	61.50
42	6幢2层202D室		2020年10月9日	2025年1月7日	70.62
43	6幢2层203室		2020年10月9日	2025年1月7日	92.91
44	6幢2层204A室		2020年10月9日	2025年1月7日	129.97
45	6幢2层204B室	上海浦东发展银行股份有限公司昆明分行	2020年8月17日	2025年7月31日	114.61
46	6幢2层205室	上海浦东发展银行股份有限公司昆明分行	2020年8月17日	2025年7月31日	210.40
47	7幢1层101室	中国邮政集团有限公司昆明市分公司	2021年10月28日	2026年10月31日	128.80
48	4幢2层D402室	何睿清	2020年8月17日	2025年8月16日	422.11
49	10幢3层301室	李丽	2021年1月14日	2024年1月14日	579.23
50	10幢3层302室		2021年1月14日	2024年1月14日	582.19
	合计				10,550.13

2.评估基准日抵押担保情况如下：

(1) 云南城投置业股份有限公司与云南国际信托有限公司签订的《云南信托-瑞泽 20 号单-资金信托贷款合同》(合同编号：云信信 2019-6581 期一DK)，贷款金额为伍亿元整，借款时间 2019 年 7 月 3 日至 2021 年 7 月 3 日，利率为 11.70%，贷款用途为（融城昆明湖中坝 8 号地块）房地产项目的开发与建设。其中以云南城投龙江房地产开发有限公司持有的摩根道一期 43 项共计 9,976.10 m²的房屋所有权为借款人偿还信托贷款本息提供最高额抵押担保，并与贷款人签署编号为《云信信 2019-658-第一期-DY1》号的《最高额抵押合同 1》。云南城投龙江房地产开发有限公司后办理了《不动产登记证明》，权证号为：云（2019）昆明市不动产证明第 0054610 号，证明权利为抵押权，权利人为云南国际信托有限公司，义务人为云南城投龙江房地产开发有限公司。

司。

(2) 云南城投龙江房地产开发有限公司与云能融资租赁（上海）有限公司签订的抵押担保合同（合同编号：【YNZL-2020-18-004（18）】）是为确保杭州云泰购物中心有限公司，云南城投置业股份有限公司与云能融资租赁（上海）有限公司签订的合同编号为【YNZL-2020-18-004(1)】、【YNZL-2020-18-004(2)】的《融资租赁合同（售后回租）》的履行，云南城投龙江房地产开发有限公司以其持有的摩根道一期 19 项共计 4,207.49 m² 的房屋所有权为《融资租赁合同（售后回租）》全部债权提供抵押担保。

(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；

评估基准日 2021 年 12 月 31 日的五年期 LPR 为 4.65%，2022 年 1 月 20 日人民银行发布五年期 LPR 为 4.60%，2022 年 5 月 20 日人民银行发布五年期 LPR 为 4.45%，本次评估中，未考虑评估基准日至资产评估报告日之间 LPR 调整对评估值的影响。

(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；

未发现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。

(七) 评估程序受限的有关情况、资产评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况；

1、被评估单位为房地产开发企业，截至评估基准日，被评估单位的上坝 4#、中坝 3#、中坝 5#、上坝 7#、中坝 7#、中坝 12#、中坝 14#、中坝 15#项目已竣工验收，并对外销售；本次评估对以上地块已开发项目存货采用市场

法评估。被评估单位的上坝 2#地块在评估基准日已开发，但由于疫情等原因一直处于停工状态，该地块的开工时间暂不确定、原开发计划不明确是否能正常进行，因此，不适用采用收益法或动态假设开发法进行评估。综上分析，本项目不适用收益法进行评估。

2、因被评估单位为房地产开发企业，其价值比率主要选择 NPV 价值比率，考虑我国资本市场存在的与被评估单位运营模式、资产规模、盈利模式及盈利能力等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。

(八) 其他需要说明的事项。

1、纳入评估范围的开发产品回迁地块中涉及的回迁车位个数是城投龙江拆迁部根据拆迁协议预计的回迁户数、回迁面积预估的回迁车位数量，且已签订的回迁协议中约定回迁户购买车位按 9 万元/个的价格购买，因此这部分回迁车位数量对应的车位价格采用回迁协议约定的 9 万元/个的价格确定销售价格，本次评估未考虑未来回迁车位实际数量与现申报的预估回迁车位数量间可能存在差异对评估值造成的影响。

2、“融城昆明湖”项目（备案名“城投湖畔四季城一期”）绕城以南一期项目均按照目标成本进行核算，根据成本控制表，除上坝 2#在建项目、中坝 2#未建幼儿园外，其余已完工地块均已经按完全成本计入并在应付账款中列示了后续应付的暂估工程款，因此本次除上坝 2#项目存在后续开发成本，其余地块均未考虑其他后续支出。截止评估基准日，上坝 2#地块在建工程项目，根据签订的整体项目工程合同及该项目的全成本大纲，预计项目后续需要支付的工程成本含税价为 68,418.02 万元。

3、截止评估基准日，预售商品房地块均已取得预售许可证，回迁房地块除下表中列示的栋号及部分商业、车位取得预售许可证，其余住宅因存在尚未回迁安置的部分，剩余面积需要在全部完成回迁后确定可市售面积，才可办证销售，故除下表列示的已取得预售证的物业外，其余部分未取得预售证。已取得的预售证情况如下：

序号	宗地名称	项目名称	预售许可证	预售栋号	预售面积 (m²)	类型	取得时间
1	上坝7号地块	城投湖畔四季城-澜园(上坝7号地块) I	预售昆字(2015-169)号	1-4幢及地下室	188,153.79	住宅、商业、车位	2015/12/15
2	上坝7号地块	城投湖畔四季城-澜园(上坝7号地块) II	预售昆字(2016-037)号	5幢、6幢、S2幢	59,221.12	住宅、商业	2016/4/27
3	中坝3号地块	城投湖畔四季城-瑞园(中坝3号地块)	预售昆字(2015-167)号	8幢、9幢商业部分	2,593.80	商业	2015/12/10
4	中坝5号地块	城投湖畔四季城-瑞园(中坝5号地块)	预售昆字(2015-166)号	3幢、5幢、7幢、8幢	2016年变更为32,445.11 m²		2016/11/2
5	中坝5号地块	城投湖畔四季城-瑞园(中坝5号地块) II	预售昆字(2016-166)号	地下车位	51,312.42	车位	2016/12/23
6	中坝7号地块	城投湖畔四季城-翠园(中坝7号地块) I	预售昆字(2017-142)号	1幢、3幢	42,487.90	住宅	2017/8/29
7	中坝12号地块	城投湖畔四季城(中坝12号地块) I	预售昆字(2015-143)号	1-3幢	68,115.48	住宅、商业	2015/11/6
8	中坝12号地块	城投湖畔四季城-臻园(中坝12号地块) II	预售昆字(2015-165)号	4-8幢	165,022.05	住宅、商业、地下车位	2015/12/10
9	中坝14号地块	城投湖畔四季城(中坝14号地块)	预售昆字(2014-230)号	1-5幢、6-7幢、8幢、9幢、地下室	271,232.17	住宅、商业、办公、储藏间、车位	2014/12/26
10	中坝15号地块	城投湖畔四季城(中坝15号地块)	预售昆字(2014-231)号	1-22幢、地下室	74,557.09	商业、车位	2014/12/26

4、根据国家税务局增值税政策，按照《财政部税务总局海关总署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)，自 2019 年 4 月 1 日起，纳税人发生增值税应税销售不动产行为，原使用 10%税率的，税率调整为 9%。本次评估基准日为 2021 年 12 月 31 日，在评估中涉及增值税，老项目按简易征收 5%税率考虑，新项目中坝 7#、上坝 2#地块按 9%税率考虑。

5、纳入本次评估范围内的投资性房地产评估价值为房地合一价值，本次

评估价值为不含增值税的价值。

6、本评估报告中不包含城投龙江注册的商标使用权价值。

7、本评估报告中的存货仅为在一定评估假设前提下的基准日市场价值的参考，并非最终存货销售价格的保证，不同的销售策略及处置方式可能会对销售价格产生影响。

8、本评估报告为客观条件下的价值认定，未考虑未来可能发生的调规、停工等非客观因素对评估结论的影响。

(九) 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。

(十) 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 2021 年 12 月 31 日至 2022 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对其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 2022 年 5 月 31 日。

(此页无正文)



中国·北京

资产评估师: 

资产评估师: 

二零二二年五月三十一日