

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1111020052202200198
合同编号：	北京亚超评委字（2022）第A107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A140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股权 涉及云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司股东 全部权益价值
评估结论：	-128,318,090.38元
评估机构名称：	北京亚超资产评估有限公司
签名人员：	胡长涛（资产评估师） 会员编号：53160004 李庆荣（资产评估师） 会员编号：53180069
 （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06月07日



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股权
涉及云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司股东
全部权益价值
资产评估报告

北京亚超评报字（2022）第 A140 号

（共 1 册，第 1 册）

二零二二年六月六日

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	10
一、 绪言.....	10
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 11	
三、 评估目的.....	18
四、 评估对象和评估范围.....	18
五、 价值类型.....	27
六、 评估基准日.....	27
七、 评估依据.....	27
八、 评估方法.....	33
九、 评估程序实施过程和情况.....	40
十、 评估假设.....	42
十一、 评估结论.....	45
十二、 特别事项说明.....	47
十三、 资产评估报告使用限制说明.....	55
十四、 资产评估报告日.....	56
资产评估报告附件	58

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股权涉及云 南城投龙瑞房地产开发有限责任公司股东 全部权益价值

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云南城投龙瑞房地产开发有限责任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股权事宜涉及的云南城投龙瑞房地产开发有限责任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瑞房地产开发有限责任公司股东全部权益价值，评估范围是云南城投龙瑞房地产开发有限责任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

云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司股东全部权益评估价值为-12,831.81 万元（大写：负壹亿贰仟捌佰叁拾壹万捌仟壹佰元正），评估增值 13,235.92 万元，增值率 50.78%。

本次评估未考虑控股权溢价对评估结论产生的影响，也未考虑流动性折扣对评估结论的影响。

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）特别事项及本次评估处理方式

1. 本次列入评估范围的投资性房地产建筑面积是根据云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司提供的证书编号为云建备字（2019）第 18 号《建筑工程竣工验收备案表》中建设规模 7,888.99 m²确定的，待云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司办理《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，评估值应做相应调整。

2. 国寿云城（嘉兴）健康养老产业投资合伙企业（有限合伙）与云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司和广发银行股份有限公司昆明分行于 2020 年 8 月 21 日签订《人民币委托贷款借款合同》（昆银委借字第 000003 号），广发银行股份有限公司昆明分行向云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司发放委托贷款 100,000.00 万元（大写：壹拾亿元整）用于“城投湖畔四季城”二期中坝 11 号地块项目的开发建

设及归还关联企业借款的用途。贷款期限为 2020 年 08 月 21 日至 2025 年 08 月 20 日；关联企业苍南银泰置业有限公司以不动产“浙（2017）苍南县不动产权证第 0009470 号”为该借款提供抵押担保，担保期限为 2020 年 08 月 21 日至 2025 年 08 月 20 日。

鉴于上述《人民币委托贷款借款合同》（昆银委借字第 000003 号），云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司与广发银行股份有限公司昆明分行签订《借款合同》（合同号：GSDY2020-JK），广发银行股份有限公司昆明分行向云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司发放委托贷款 100,000.00 万元（大写：壹拾亿元整），贷款期限为 2020 年 08 月 21 日至 2025 年 08 月 20 日，贷款利率：年利率 8%。还款方式为定期按季结息，到期还本。

截止评估基准日，云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司对广发银行股份有限公司昆明分行借款本金余额为 84,400.00 万元，借款利息 243.82 万元。

贷款单位	委托贷款单位	借款金额 (万元)	借款起始 日	借款终止 日	担保人	抵押物
云南城投龙瑞 房地产开发有 限责任公司	国寿云城（嘉兴） 健康养老产业投 资合伙企业（有限 合伙）	84,400.00	2020-8-21	2025-8-20	云南城投 置业股份 有限公司	苍南银泰置业有限公司以 “浙（2017）苍南县不动 产权证第 0009470 号”提供 抵押担保
合计		84,400.00				

本次评估未考虑上述上期借款对企业生产经营可能产生的影响，也未考虑其对评估结论及本次经济行为的影响，提请报告使用者注意。

3. 云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司与其控股股东云南城投置业股份有限公司签订内部借款合同，合同编号为 NBJK2022-龙瑞

-01 与 NBJK2022-龙瑞-02，截至 2021 年 12 月 31 日，云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司尚欠云南城投置业股份有限公司 449,844.16 万元，其中，本金 419,277.68 万元，利息 30,566.48 万元，具体明细如下表：

单位：万元

合同编号	本金	利率	利息	合计
NBJK2022-龙瑞-01	49,859.93	根据借款期限变动		49,859.93
NBJK2022-龙瑞-02	369,417.75	根据借款期限变动	30,566.48	399,984.23
合计	419,277.68		30,566.48	449,844.16

本次评估未考虑上述关联方借款对企业生产经营可能产生的影响，也未考虑其对评估结论及本次经济行为的影响，提请报告使用者注意。

4. 2021 年 9 月，郑晓燕（张家庙村拆迁户）起诉昆明市盘龙区龙泉政府人民街道办事处一案中，被评估单位云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司作为第三人传唤开庭，具体事由为：2011 年，由于西北绕城公路建设拆迁中坝村时，按照《绕城拆迁补偿协议进行补偿》，盘龙区龙泉街道办事处承诺“房屋拆除后，在今后城中村改造时，由改造企业按照城中村改造标准补足差额”，并向拆迁户签署《承诺书》。2012 年，盘龙区人民政府对中坝村进行城中村改造，本评估单位为城中村改造项目的改造企业，称“由于郑晓燕在张家村有两处住宅，根据补偿方案一户一宅的规定，郑晓燕不符合按照宅基地上的房屋补偿政策”未进行差额补偿。该诉讼事项于期后开庭审理，本次评估未考虑该诉讼事项对本次评估值的影响。

5. 2019 年 7 月 29 日，云南太乙工贸有限责任公司、云南中云房

屋拆迁有限公司及被评估单位三方签订《盘龙区中坝片区城中村改造项目雨树村租地建房拆迁补偿协议书》，协议约定太乙公司于 2019 年 11 月 30 日前完成搬迁并进行相关移交，龙瑞地产公司验收完毕后于 2019 年 12 月 10 日前一次性向太乙公司支付补偿尾款 14,970,883.90 元。2019 年 11 月 20 日双方当事人及第三方云南中云房屋拆迁有限公司共同对固定资产机器设备移交明细表签字确认。但龙瑞地产公司并未按照合同约定按期支付补偿尾款 14,970,883.90 元。

根据云南省高级人民法院民事判决书（2021）云民终 1309 号，判决龙瑞地产公司以应支付的尾款 14,970,883.90 元自 2019 年 12 月 10 日起至实际付款之日止按每日万分之三支付违约金。截止评估基准日，企业尚未支付补偿尾款 14,970,883.90 元及相应补偿款违约金。提请报告使用者注意此事项对评估结论可能产生的影响。

6. 云南澜沧江实业有限公司因房地产开发经营合同纠纷，向昆明市中级人民法院起诉云南城投龙瑞房地产开发有限公司。案件所涉各方当事人协商一致，自愿达成《调解协议》，协议如下：

①云南城投置业股份有限公司、云南城投龙江房地产开发有限公司、云南城投龙瑞房地产开发有限公司共同返还澜沧江实业代建预购款本金人民币 259,894,801 元。

②云南城投置业股份有限公司、云南城投龙江房地产开发有限公司、云南城投龙瑞房地产开发有限公司共同支付澜沧江实业自 2011 年 5 月 1 日至实际清偿代建预购款本金之日止以 128,000,000 元为基数按年化 6.6%计算的违约金，自 2013 年 6 月 1 日至实际清偿代建预

购款本金之日起以 113,920,000 元为基数按年化 6.6%计算的违约金，自 2015 年 7 月 1 日至实际清偿代建预购款本金之日起以 17,974,801 元为基数按年化 6.6%计算的违约金；

③云南城投置业股份有限公司、云南城投龙江房地产开发有限公司、云南城投龙江房地产开发有限公司于 2021 年 12 月 31 日前共同支付澜沧江实业代建预购款本金 1,000 万元，于 2022 年 1 月 31 日前共同支付澜沧江实业代建预购款本金人民币 1,000 万元，于 2022 年 2 月 28 日前共同支付澜沧江实业代建预购款本金人民币 1,000 万元，于 2022 年 3 月 31 日前共同支付澜沧江实业代建预购款本金人民币 5,000 万元，于 2022 年 4 月 30 日前共同支付澜沧江实业代建预购款本金人民币 5,000 万元，于 2022 年 5 月 31 日前共同支付澜沧江实业代建预购款本金人民币 5,000 万元，于 2022 年 6 月 30 日前共同支付澜沧江实业全部剩余代建预购款本金（本金 79,894,801 元）及按照上述第三条计算的违约金。

截止评估基准日，云南城投龙瑞房地产开发有限公司按照《调解协议》进行执行，支付澜沧江实业代建预购款本金 1,000 万元。

提请报告使用者注意此事项对评估结论可能产生的影响。

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股权涉及云 南城投龙瑞房地产开发有限责任公司股东 全部权益价值

资产评估报告正文

北京亚超评报字（2022）第 A140 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云南城投龙瑞房地产开发有限责任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：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；

成立日期：1999 年 09 月 10 日；

营业期限：1999 年 09 月 10 日至无固定期限；

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：云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司；

统一社会信用代码：915301035527059223；

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）；

住所：昆明市盘龙区融城昆明湖中坝 15#地块 22 栋 501 室；

法定代表人：刘兴灿；

注册资本：15,000 万元；

成立日期：2010 年 03 月 19 日；

营业期限：2010 年 03 月 19 日至 2040 年 03 月 18 日；

经营范围：房地产开发及经营；旧城改造；房屋租赁；市政公用工程、园林绿化工程、室内外装饰装修工程的设计与施工（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

企业系由云南城投置业股份有限公司、昆明市盘龙区建设投资有限公司以货币出资设立的有限责任公司，公司注册资本 3,000.00 万元，于 2010 年 3 月取得由云南省盘龙区市场监督管理局核发的《企业法人营业执照》。

（2）公司设立（2010 年 3 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	云南城投置业股份有限公司	货币	2,250.00	2,250.00	75%
2	昆明市盘龙区建设投资有限公司	货币	750.00	750.00	25%
合计			3,000.00	3,000.00	100%

（3）第一次增加注册资本（2014 年 05 月）

根据《股东会决议》，同意增加注册资本，增资后，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	10,500.00	10,500.00	70.00%
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	3,750.00	3,750.00	25.00%
3	昆明市盘龙区建设投资有限公司	货币	750.00	750.00	5.00%
合计			15,000.00	15,000.00	100.00%

（4）第一次股权转让（2015 年 10 月）

根据《股东会决议》，同意以下股权变更：昆明市盘龙区建设投资有限公司将其持有的 5%股权转让给云南城投置业股份有限公司，并签订股权转让协议，股权转让后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	云南城投置业股份有限公司	货币	11,200.00	11,200.00	75.00%
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	3,750.00	3,750.00	25.00%
合计			15,000.00	15,000.00	100.00%

（5）第二次股权转让（2016 年 5 月）

根据《股东会决议》，同意以下股权变更：云南城投置业股份有限公司将其持有的 5%股权转让给平安证券有限责任公司，并签订股权转让协议，股权转让后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	云南城投置业股份有限公司	货币	10,500.00	10,500.00	70.00%
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	3,750.00	3,750.00	25.00%
3	平安证券有限责任公司	货币	750.00	750.00	5.00%
合计			15,000.00	15,000.00	100.00%

（6）第三次股权转让（2018 年 6 月）

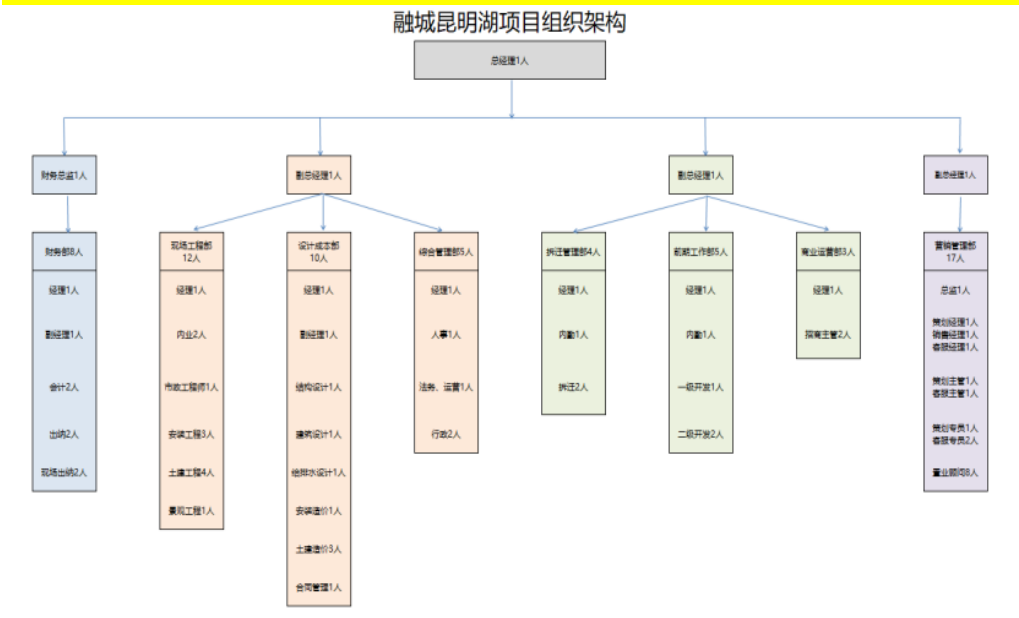
根据《股东会决议》，同意以下股权变更：平安证券有限责任公司将其持有的 5%股权转让给云南城投置业股份有限公司，重庆两江新区彩云之南城镇化发展基金合伙企业（有限合伙）将其持有的 25%股权转让给云南城投置业股份有限公司，并签订股权转让协议，股权转让后即评估基准日股权结构如下：

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	云南城投置业股份有限公司	货币	15,000.00	15,000.00	100.00%
合计			15,000.00	15,000.00	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

(1) 云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司于 2016 年 12 月通过招拍挂取得昆明湖二期土地 123.75 亩，2017 年 11 月通过招拍挂取得昆明湖项目上坝 10 号地块土地 47.14 亩。土地可开发面积为 72.77 万平米。截止目前，企业昆明湖二期土地分中坝 8 号（住宅）、中坝 9 号（派出所）、中坝 10 号（幼儿园）及中坝 11 号（商业）地块开发，上坝 10 号地块分上坝 10-1 及上坝 10-2 号地块开发。其中，中坝 8 号、中坝 10 号及上坝 10-1 已建成并办理竣工备案，中坝 9 号处于前期建设阶段，中坝 11 号及上坝 10-2 号地块尚处于前期规划设计调整及报批阶段；中坝 10 号幼儿园项目为企业自持，2019 年投入使用，目前纳入企业投资性房地产核算。中坝 8 号及上坝 10-1 号已取得预

售许可证并对外销售，截止评估基准日时点，中坝 8 号住宅项目销售情况如下：

中坝 8 号地块	可售建筑面积(m ²)	可售数量(套)	可售占比%	基准日已售面积(m ²)	已售数量(套)	销售收入(万元、含税)
住宅	199,724.12	1,227.00	70.21%	112,163.79	706.00	153,068.85
普通住宅	33,067.73	248.00	11.62%	31,363.87	235.00	41,452.31
非普通住宅	166,656.39	979.00	58.58%	80,799.92	471.00	111,616.54
地上商业	4,207.67	34.00	1.48%	2,398.67	28.00	5,306.07
产权车位	80,548.28	2,132.00	28.31%	2,770.75	73.00	843.99
合计	284,480.07		100.00%	117,333.21	807.00	159,218.91

上坝 10-1 商业项目销售情况如下：

上坝 10-1 地块	可售建筑面积(m ²)	可售数量(套)	可售占比%	基准日已售面积(m ²)	已售数量(套)	销售收入(万元、含税)
商业	46,575.58	23.00	74.13%	46,575.58	23.00	72,657.90
车位	16,253.24	384.00	25.87%	14,825.24	350.00	5,250.00
合计	62,828.82		100.00%	61,400.82	373.00	77,907.90

注：上坝 10-1 项目基准日时点剩余未售 34 个车位，在期后已对外销售完毕，销售金额 510.00 万元。

(2) 云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司目前正在实施昆明湖绕城以南雨树村及昆明湖绕城以北一级开发项目。

截止评估基准日，雨树村一级征迁项目征迁工作实施情况统计如下：

项目	类别	户数	拆迁面积(m ²)	回迁面积(m ²)	协议金额(元)	已付协议金额(元)
雨树村	民房	218	161,151.38	34,660.00	456,655,295.00	445,536,370.00
	公租房	115	518,548.77	0.00	393,240,945.45	302,493,969.55
	小计	333	679,700.15	34,660.00	849,896,240.45	748,030,339.55
	雨树村二期及中小学补偿款				220,000,000.000	220,000,000.000
	农业大学原盘龙江边 132.63 亩土地置换补偿款				72,998,150.000	7,000,000.000

截止基准日基准日，绕城以北一级征迁项目征迁工作实施情况统计如下：

序号	项目	类别	户数	拆迁面积(m²)	回迁面积(m²)	协议金额（元）	已付协议金额（元）
1	上坝一期	租建	52	158,259.25	0.00	95,866,606.49	95,866,606.49
		春溢公园	54	22,456.74	0.00	11,476,600.00	11,476,600.00
		小计	106	180,715.99	0.00	107,343,206.49	107,343,206.49
2	上坝二期	民房	515	244,065.75	77,619.92	625,525,262.62	625,525,262.62
		租建	7	15,762.16	1,115.00	13,964,923.63	13,964,923.63
		小计	522	259,827.91	78,734.92	639,490,186.25	639,490,186.25
3	中坝以北	民房	740	558,979.86	132,460.00	1,534,928,544.00	1,215,409,517.00
		租建	71	183,836.05	0.00	190,620,545.00	174,447,445.00
		小计	811	742,815.91	132,460.00	1,725,549,089.00	1,389,856,962.00
4	上坝以北	民房	93	42,873.79	13,191.03	112,853,681.00	33,392,731.00
		租建	0	0.00	0.00	0.00	0.00
		小计	93	42,873.79	13,191.03	112,853,681.00	33,392,731.00
合计				1,226,233.60	224,386.00	2,585,236,162.7	2,170,083,085.7

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	2018/12/31	2019/12/31	2020/12/31	2021/12/31
流动资产	616,460.16	700,396.27	750,824.96	701,068.11
非流动资产	2,473.51	13,628.55	16,586.20	10,138.49
资产总额	618,933.67	714,024.82	767,411.16	711,206.60
流动负债	523,332.91	644,854.31	670,651.09	651,995.30
非流动负债	67,320.00	47,868.96	84,890.28	85,279.03
负债合计	590,652.91	692,723.27	755,541.37	737,274.33
股东权益	28,280.76	21,301.55	11,869.80	-26,067.73
利润表项目	2018 年度	2019 年度	2020 年月度	2021 年度
营业收入	71,052.64	291.73	187.66	146,076.98
营业成本	52,825.04	0.00	0.00	148,614.92
营业利润	18,228.23	-9,303.34	-12,452.06	-15,077.71
利润总额	18,178.16	-9,304.97	-12,575.69	-32,531.32
净利润	13,645.36	-6,979.21	-9,431.76	-37,937.52
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) 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%、6%	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) 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）474 号

单位名称：云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司

住所：昆明市盘龙区龙泉街道办事处 5 楼 524 室

资质等级：肆级

证书有效期限：2024 年 3 月 11 日

(5) 税收优惠政策

云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司未享受税收优惠政策。

(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瑞房地产开发有限责任公司；云南城投置业股份有限公司持有云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司 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瑞房地产开发有限责任公司股权事宜，委托北京亚超资产评估有限公司对该经济行为涉及云南城投龙瑞房地产开发有限责任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股权事宜涉及的云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司股东全部权益提供价值参考依据。

该经济行为是依据 2022 年 4 月 19 日云南省康旅控股集团有限公司第一届董事会第 186 次会议决议(云康旅董决投资[2022]10 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瑞房地产开发有限责任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瑞房地产开发有限责任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，云南城投龙瑞房地产开发有限责任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/2022KMAA20072”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

序号	科目名称	账面价值
1.00	一、流动资产合计	701,068.11
2.00	货币资金	653.30
3.00	应收票据	557.00
4.00	预付款项	93.58
5.00	其他应收款	13,661.24
6.00	存货	685,978.66
7.00	其他流动资产	124.33
8.00	二、非流动资产合计	10,138.49
9.00	投资性房地产	5,667.23
10.00	固定资产	2.43
11.00	递延所得税资产	4,468.83
12.00	三、资产总计	711,206.60
13.00	四、流动负债合计	651,995.30
14.00	应付票据	1,650.00
15.00	应付账款	68,384.72
16.00	预收款项	3.06
17.00	合同负债	1,347.04
18.00	应付职工薪酬	1.52
19.00	应交税费	2,554.61
20.00	其他应付款	577,933.12
21.00	其他流动负债	121.23
22.00	五、非流动负债合计	85,279.03
23.00	长期借款	84,643.82
24.00	预计负债	389.84
25.00	递延所得税负债	245.37
26.00	六、负债总计	737,274.33
27.00	七、净资产（所有者权益）	-26,067.73

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

◆ 流动资产、非流动资产

1. 存货是流动资产的主要组成部分，包括存货-产成品及存货-开发成本。其中存货-产成品账面原值 116,370.69 万元，减值准备 11,509.46 万元，账面价值为 104,861.23 万元，主要为“融城昆明湖”项目中坝 8 号地块住宅、商铺、车位及上坝 10-1 地块车位；存货-开发成本账面价值 581,117.43 万元，主要为一级开发成本、二级开发成本及历史一级开发沉淀成本。其中一级开发包括绕城以北及雨树村改造项目，二级开发包括上坝 10-2 号地块、中坝 11 号地块、中坝 9 号地块及中坝中小学地块（雨树村）开发成本。沉淀成本为企业历史年度一级开发项目未能通过政府返还收回的一级开发支出。

2. 投资性房地产是非流动资产的主要组成部分，账面价值为 5,667.23 万元，为中坝 10#幼儿园。

◆ 实物资产

实物资产为存货、投资性房地产、固定资产等。均位于云南省昆明市盘龙区龙泉街道办事处“融城昆明湖”项目地块及企业办公场所。

1. 存货

存货账面余额 697,488.12 万元，减值准备 11,509.46 万元，账面价值为 685,978.66 万元，具体范围如下：

其中，存货—开发产品主要为“融城昆明湖”中坝 8#、上坝 10-1# 地块未售物业，包括住宅、商业及产权车位，具体详见下表：

序号	名 称	业态	计量单位	账面价值			
				面积 (m²)	套/个	单价	金额 (万元)

1	中坝8地块	普通住宅	m ²	1,703.86	13.00	10,565.44	1,800.20
2	中坝8地块	非普通住宅	m ²	85,856.47	508.00	10,565.44	90,711.10
3	中坝8地块	商业	m ²	1,803.03	6.00	10,600.42	1,911.29
4	中坝8地块	产权车位	m ²	77,777.53	2,059.00	2,769.18	21,537.96
5	上坝10-1地块	产权车位	m ²	1,428.00	34.00	2,872.10	410.14
合 计				168,568.89	2,620.00		116,370.69
减：跌价准备							11,509.46
合 计				168,568.89	2,620.00		104,861.23

2. 存货—开发成本主要为一级开发成本、二级开发成本及历史沉淀成本，具体详见下表：

序号	核算名称	科目名称	账面价值
			金额（万元）
1	生产成本(开发成本)\房地产开发成本\		119,076.57
1.1	绕城线以南二期二级开发	土地征用及拆迁补偿费	3,350.58
		前期工程费	
		建筑安装工程费	
		开发间接费用	
		资金成本	
1.2	上坝 10#-2 地块	土地征用及拆迁补偿费	35,979.75
		前期工程费	767.76
		基础设施费	48.81
		建筑安装工程费	5.62
		开发间接费用	90.13
		房地产二级开发成本结转	-827.54
		资金成本	14,559.16
1.3	上坝 10#-1 地块华能写字楼	结转开发成本差异	54.08
1.5	中坝 11#块块	土地征用及拆迁补偿费	18,345.14
		前期工程费	2,350.98
		建筑安装工程费	3,907.96
		开发间接费用	163.34
		资金成本	4,648.20
1.7	中坝 9#地块（派出所）	前期工程费	48.24
		基础设施费	5.63
		开发间接费用	49.48
		资金成本	24.32
1.8	中坝片区--待摊费用	开发间接费用	5.76
1.9	中坝中、小学地块	前期工程费	671.84
		基础设施费	802.70
		建筑安装工程费	27,590.33

序号	核算名称	科目名称	账面价值
			金额(万元)
		公共配套设施费	4,447.34
		开发间接费用	194.30
		资金成本	1,792.66
2	生产成本(开发成本)\土地一级开发成本		462,040.86
2.1	中坝 11#地块	沉淀成本	10,725.15
2.2	上坝 10-2#地块	沉淀成本	28,636.57
		古滇文化长廊	684.33
2.3	中坝 11#地块	回迁房	4,954.94
		古滇文化长廊	320.09
2.4	上坝 10-2#地块	古滇文化长廊	-684.33
2.5	中坝 10#地块	回迁房	-343.13
2.6	中坝 11#地块	回迁房	-4,954.94
	中坝 11#地块	古滇文化长廊	-320.09
2.7	中坝 8#地块	古滇文化长廊	-791.64
		公司承诺区政府建校费用	-2,138.64
		分摊师大品牌费用	-2,344.86
		分摊师大幼儿园引入费	-305.52
		分摊昆明湖小学 9 年经费	-824.90
		分摊师大幼儿园设备费	-281.53
		回迁房(21042.24 平方)	-13,046.19
2.8	中坝片区--待摊费用	土地征收、收回及拆迁安置费	9,972.84
		相关税费	5,171.26
		中介费用	15,374.90
		项目财务成本	230,643.08
		项目经营管理成本	3,148.54
		城中村改造成本结转	-203,106.93
		上坝 10-1 地块沉淀成本	-7,509.80
		中坝 8#地块沉淀成本	-26,524.90
		上坝 10-2#地块沉淀成本	-28,636.57
		中坝 11#地块沉淀成本	-10,725.15
2.9	中坝片区--回迁安置地块	土地征收、收回及拆迁安置费	13,690.46
		相关税费	126.73
		中介费用	842.65
		项目财务成本	0.0401
2.10	中坝片区--其他地块	土地征收、收回及拆迁安置费	213,127.35
		相关税费	6,255.30
		中介费用	2,722.93
2.11	上坝片区--上坝以北地块	土地征收、收回及拆迁安置费	4,308.76
2.12	中坝片区--中坝以北	土地征收、收回及拆迁安置费	72,668.83

序号	核算名称	科目名称	账面价值
			金额（万元）
	地块	中介费用	409.71
2.13	雨树村及中坝中、小学地块	土地征收、收回及拆迁安置费	58,909.12
		相关税费	10.38
		中介费用	1,147.32
		项目财务成本	28,494.66
		项目经营管理成本	100.43
2.14	中上坝片区--绕城以北地块	土地征收、收回及拆迁安置费	54,657.52
		中介费用	525.48
		项目财务成本	-3,296.79
		项目经营管理成本	247.39
合 计			581,117.43

3. 投资性房地产

投资性房地产账面价值 5,667.23 万元,位于云南省昆明市盘龙区融城昆明湖中坝 10#地块幼儿园,占地面积为 7,176.35 m²公共设施用地,使用日期为 2017 年 01 月 30 日起至 2067 年 1 月 29 日止,总建筑面积 7,888.99 m²,分为 A、B、C 三栋,A、B 栋分别为 3 层,C 栋为 2 层,A、C 栋为幼儿园教室,B 栋为幼儿园办公室及功能室,地下一层为停车场,能够放置 7-8 辆机动车,规划为非机动车停车,外墙为墙砖,室内地面为木地板,墙面为乳胶漆,中等院内装修。地上建筑面积 6,708.44 m²,地下建筑面积 1,180.55 m²,于 2019 年 7 月建成投入使用。

➤ 权属状况

1. 土地使用权

土地证编号:云(2017)盘龙区不动产权第 0059661 号,权利人:云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司;坐落盘龙区龙泉街道办事处;不动产单元号:531037001GB00004000000000;权利类型:国有建设用地使用权;权利性质:出让;用途:公共设施用地;面

积：7,176.35 m²；使用期限：国有建设用地使用权 2017 年 01 月 30 日起 2067 年 01 月 29 日止。

2.房屋建筑物所有权

城投湖畔四季城（二期）中坝 10#地块目前尚未办理《房屋所有权证》，《建设工程竣工验收备案表》云建备字（2019）第 18 号建设规模 7,888.99 m²，结构类型：框架结构，开工日期：2018 年 07 月 31 日；竣工验收日期：2019 年 7 月 25 日。

《建设用地规划许可证》编号地字第 53010120170022 号，用地单位：云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司；用地项目名称：J2012-040-10 号地块；用地位置：盘龙区龙泉街道办事处；用地性质：R22-服务设施用地；用地面价：10.76 亩；发证机关：昆明市规划局；日期：2017 年 1 月 22 日。

《建设工程规划许可证》编号建字第昆明市 201800159 号，建设单位（个人）：云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司；建设项目名称：城投湖畔四季城（二期）建设项目中坝 10#地块（18 班幼儿园）；建设位置：昆明市盘龙区龙泉街道办事处中坝片区；建设规模：总建筑面积 7,888.99 m²，地上建筑面积 6,708.44 m²，地下建筑面积 1,180.55 m²；发证机关：昆明市规划局；日期：2018 年 7 月 16 日。

《建设工程施工许可证》编号：5300001803290101-SX-002，项目代码 2018-530103-70-01-042721；建设单位：云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司；工程名称：城投湖畔四季城（二期）建设项目中坝 10#地块云南省昆明市盘龙区龙泉街道办事处中坝、上坝片区；建设规模：7,888.99 m²，发证机关：云南省住房和城乡建设厅；发证日期：2018 年 7 月 30 日。

《竣工验收备案表》备案号：(2019)第 51 号(云建备字(2019)第 18 号)；工程名称：城投湖畔四季城（二期）建设项目中坝 10# 地块，工程地址：昆明市盘龙区中坝片区；建设规模：7,888.99 m²；结构类型：框架架构；工程用途：幼儿园；开工时间：2018 年 07 月 31 日；竣工验收日期：2019 年 7 月 25 日。

➤ 区位状况

城投湖畔四季城（二期）中坝 10# 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，交通便利。

➤ 他项权利状况

截至评估基准日，投资性房地产宗地未设置抵押、担保等他项权利。

➤ 租赁状况

纳入评估范围投资性房地产于评估基准日已租赁给云南师范大学实验中学，租赁期限为 20 年（自 2019 年 9 月 1 日起至 2039 年 8 月 31 日止），租约期内年租金统计如下：

租约期	2019.9-2024.8	2024.9-2025.8	2025.9-2029.8	2029.9-2039.8
年租金（万元/年）	5.00	75.00	100.00	125.00

4. 固定资产

固定资产账面原值 81.03 万元，账面净值 2.43 万元，包括车辆、电子办公设备。

(1) 车辆

车辆为 1 辆森林人越野车，账面原值 28.74 万元，账面净值 0.86 万元，购置启用时间为 2011 年 7 月。截止评估基准日，该车辆已经报废闲置。

(2) 电子办公设备

电子办公设备账面原值 52.29 万元，账面净值 1.57 万元，共 145 项（共 159 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，购置启用时间均在 2010 年至 2017 年，均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

◆ 无形资产

企业为房地产开发企业，其无形资产-土地使用权在存货中核算。除在存货中核算的土地使用权外，企业无其他账面或账面未记录的无形资产进行申报。

(四) 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。

(五) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估中，引用信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具编号为“XYZH/2022KMAA20072”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

2022 年 4 月 19 日云南省康旅控股集团有限公司第一届董事会第 186 次会议决议(云康旅董决投资[2022]10 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, 2020年11月29日国务院令第732号修改稿);
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. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
11. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号, 2017年10月1日);
12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号, 2017年10月1日);
13. 《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);
14. 《投资性房地产评估指导意见》(中评协〔2017〕53号, 2017年10月1日);
15. 《企业会计准则—基本准则》(中华人民共和国财政部令第

76 号，2014 年 7 月 23 日)。

(四) 权属依据

1. 投资合同、被投资单位公司章程；
2. 不动产权证书；
3. 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. 其他有关产权证明。

(五) 取价依据

- (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) 《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)；
- (3) 《资产评估常用数据与参数手册》(机械工业出版社)；
- (4) IFIND 资讯；
- (5) 昆明市人民政府关于印发社会资金参与土地一级开发整理项目办法的通知(昆政发〔2010〕69 号)；
- (6) 昆明市人民政府关于印发昆明市土地储备支出核算管理办法的通知(昆政发〔2020〕23 号)；
- (7) 资产评估专业人员现场勘查记录资料；
- (8) 资产评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；
- (9) 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 A107 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：

因被评估单位为房地产开发企业，基准日时点，企业已开发项目中坝 8 号及上坝 10-1 号地块项目已竣工验收，并对外销售。其中，中坝 8 号地块预计销售期 8 个月，上坝 10-1 号地块期后已全部销售，因此，本次评估对该两个已开发项目存货采用市场法评估；企业上坝

10-2 号及中坝 11 号地块因开发方案及规划调整原因，一直处于停工状态，企业对该两宗土地无明确的开发计划，因此，不适用采用收益法或动态假设开发法进行评估；企业绕城以北及雨树村一级开发项目，因企业与政府签订开发合作协议未明确项目二级开发是否由被评估单位实施，且绕城以北及雨树村一级开发项目地块控制性详细规划尚未报批确认，因此，企业一级开发项目也不具备采用收益法评估条件。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

主要为预付账款、其他应收款等，分析其业务内容、账龄、还款情况，并对主要债务人的资金使用、经营状况作重点调查了解，在核实的基础上，采用对个别认定和账龄分析的方法，判断款项可能收回的数额，参考企业会计计提坏账准备的政策，确定预计风险损失，同时坏账准备评估为零，确定评估值。

3. 存货

主要为开发产品及开发成本两类，其中，存货—开发产品主要为“融城昆明湖”中坝 8#、上坝 10-1#地块未售物业，包括住宅、商业及产权车位，存货—开发成本主要为企业一级开发成本、二级开发成本及历史一级开发沉淀成本。

资产评估专业人员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。抽查原始凭证及会计凭证，核查开发成本账面记录的形成过程及查看相关资料。对规划设计费、土地出让金缴纳情况及相关凭证进行核查。现场勘查：在被评估单位有关部门人员的陪同下，评估人员对开发成本进行了现场勘查。核查项目规划相关证件办理情况，核对复印件及原件，确认相关证件真实性。

存货-开发产品：对于纳入存货-开发产品中核算的待售住宅、商铺和产权车位，评估认为其能正常销售，评估对象周边房地产市场交易活跃，可以找到类似可比的交易案例。同时，根据企业提供销控表，已销售开发成品对评估对象销售价格确定具有可参考性，因此具备采用市场法评估的条件。即采用市场法确定开发产品市场销售价格和销

售收入，扣除与资产销售相关的各项税金及附加、销售费用、管理费用、土地增值税以及必要的利润和所得税后确定其市场价值。

存货-开发成本（房地产开发成本）：评估人员可获得中坝 11#及上坝 10-2#地块项目总投资概算、最新项目规划设计方案及经济指标，满足采用假设开发法适用条件，故评估人员对存货-开发成本（房地产开发成本）采用假设开发法进行评估。

存货-开发成本（一级开发成本）：因企业历史年度财务核算不统一原因，账面一级开发成本中沉淀成本与雨树村及绕城以北一级开发项目在相同辅助核算下核算。历史年度沉淀成本结转未见结转明细，难以对账面核算的土地征收及拆迁安置费、相关税费、中介费用、财务成本及管理成本等成本费用在沉淀成本及雨树村、绕城以北一级开发项目中区分列示。

本次评估，对企业账面结存一级开发成本以审计审定后账面值确定其评估值。另外，评估对雨树村二期及绕城以北一级开发成本补充考虑一定投资报酬确定其评估值。投资报酬率的测算则是依据企业提供绕城以北及雨树村一级开发征收台账以及一级开发相关税费及中介费分配台账确定一级开发成本，并依据《昆明市人民政府关于印发社会资金参与土地一级开发整理项目办法的通知（昆政发【2010】69号）》综合确定。

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、增值税附加及土增税等，以核实后账面价值确定评估值。

5. 投资性房地产、房屋建（构）筑物

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，采用收益法进行评估。

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 —资本化率或报酬率；

n —收益期。

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、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。

7. 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。

8. 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、其他流动负债、长期借款、预计负债、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. 评估项目组于 2022 年 3 月 21 日进入现场指导委托人、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

评估项目组于 2022 年 3 月 21 日至 4 月 1 日期间进入现场，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；并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. 未来的贷款利率、增值税和附加税率、企业所得税税率等不发重大变化；

5. 本次对上坝 10-2#及中坝 11#地块采用静态假设开发法进行评估，评估结论成立的假设条件是上坝 10-2#及中坝 11#地块预期批准和实际开发用地规划与本次评估用地规划保持一致，预期开发业态与评估所确认的业态一致。以及项目总投资、预期销售价格、期间费用水平等与评估在理性评估条件下所确认参数水平是相当的；

6. 本次对投资性房地产-幼儿园进行评估，评估结论成立的假设前提是幼儿园在租赁期届满时，城投湖畔四季城（二期）中坝 10#地块“云南师范大学实验中学附属幼儿园”为可变更为营利性幼儿园。且可以一直办学至土地到期；

7. 本次对企业一级开发成本采用成本加投资报酬形式确认其评估值，评估结论成立的假设前提是企业一级开发成本期后通过政府返还收回投资，且企业申报一级开发成本与期后政府审定开发成本不会有较大差异。

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瑞房地产开发有限责任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 724,442.52 万元,总负债评估价值 737,274.33 万元,股东全部权益评估价值-12,831.81 万元,评估增值 13,235.92 万元,增值率 50.78%。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	701,068.11	714,344.20	13,276.09	1.89
非流动资产	10,138.49	10,098.32	-40.17	-0.40
投资性房地产	5,667.23	5,624.79	-42.44	-0.75
固定资产	2.43	4.71	2.28	93.83
递延所得税资产	4,468.83	4,468.83	-	-
资产总计	711,206.60	724,442.52	13,235.92	1.86
流动负债	651,995.30	651,995.30	-	-
非流动负债	85,279.03	85,279.03	-	-
负债合计	737,274.33	737,274.33	-	-
净资产(所有者权益)	-26,067.73	-12,831.81	13,235.92	50.78

评估增减值变动原因分析:

1. 流动资产评估变动 13,276.09 万元,变动率 1.89%。其中:

(1) 存货-开发产品评估值较存货计提减值准备前账面原值发生减值，减值 60,478,480.10 元，减值原因主要受中坝 8#及上坝 10-1#项目账面成本包含企业沉淀成本分摊因素影响；存货-开发产品评估值较存货-开发产品账面值发生增值，增值金额 54,616,123.39 元，增值原因主要为年报时点，企业以北京亚超评估有限公司出具的以财务报告为目的“北京亚超评报字(2022)第 A093 号”资产评估报告为计提依据，对存货开发产品计提了存货跌价准备。本次存货-开发产品的价值评估中对产成品销售价格评估测算与“北京亚超评报字(2022)第 A093 号”资产评估报告中评估测算产成品销售价格有一定差异，具体表现为本次评估测算销售均价高于财报为目的评估销售均价，该因素导致了评估值较账面值发生增值。

(2) 存货—开发成本（房地产开发成本）评估减值，减值金额 261,941.03 元，减值原因为本次评估采用假设开发法对上坝 10-2#及中坝 11#地块进行价值评估，其评估增值未能覆盖绕城以南二级开发成本以及中坝 9#地块开发成本，因此评估减值。

(3) 存货—开发成本（一级开发成本）评估增值，增值金额 78,406,672.79 元，增值原因为本次评估对上述 2.8—2.14 合计七项一级开发成本考虑了开发投资报酬，该部分投资报酬覆盖了中坝 11#地块、中坝 10-2 地块沉淀成本以及中坝 8#地块应承担的债务支出，因此评估增值。

2. 固定资产评估变动 2.28 万元，变动率 93.83%，主要原因是设备会计折旧年限与经济寿命年限存在差异导致。

(二) 评估结论

云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司股东全部权益评估价值为-12,831.81 万元（大写：负壹亿贰仟捌佰叁拾壹万捌仟壹佰元正），评估增值 13,235.92 万元，增值率 50.78%。

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/2022KMAA20072”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；

本次纳入评估范围的投资性房地产的建筑面积是根据云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司提供的证书编号为云建备字（2019）第 18 号《建设工程竣工验收备案表》中建设规模 7,888.99 m²确定的，待云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司办理《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。

(三) 影响生产经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项

(1) 国寿云城（嘉兴）健康养老产业投资合伙企业（有限合伙）与云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司和广发银行股份有限公司昆明分行于 2020 年 8 月 21 日签订《人民币委托贷款借款合同》（昆银委借字第 000003 号），广发银行股份有限公司昆明分行向云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司发放委托贷款 100,000.00 万元（大写：壹拾亿元整）用于“城投湖畔四季城”二期中坝 11 号地块项目的开发建设及归还关联企业借款的用途。贷款期限为 2020 年 08 月 21 日至 2025 年 08 月 20 日；关联企业苍南银泰置业有限公司以不动产“浙（2017）苍南县不动产权证第 0009470 号”为该借款提供抵押担保，担保期限为 2020 年 08 月 21 日至 2025 年 08 月 20 日。

鉴于上述《人民币委托贷款借款合同》（昆银委借字第 000003 号），云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司与广发银行股份有限公司昆明分行签订《借款合同》（合同号：GSDY2020-JK），广发银行股份有限公司昆明分行向云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司发放委托贷款 100,000.00 万元（大写：壹拾亿元整），贷款期限为 2020 年 08 月 21 日至 2025 年 08 月 20 日，贷款利率：年利率 8%。还款方式为定期按季结息，到期还本。

截止评估基准日，云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司对广发银行股份有限公司昆明分行借款本金余额为 84,400.00 万元，借款利息 243.82 万元。

贷款单位	委托贷款单位	借款金额 (万元)	借款起始 日	借款终止 日	担保人	抵押物
云南城投龙瑞 房地产开发有 限责任公司	国寿云城（嘉兴） 健康养老产业投 资合伙企业（有限	84,400.00	2020-8-21	2025-8-20	云南城投置 业股份有限公 司	苍南银泰置业有限公司以 “浙（2017）苍南县不动 产权证第 0009470 号”提供

贷款单位	委托贷款单位	借款金额 (万元)	借款起始 日	借款终止 日	担保人	抵押物
	合伙)					抵押担保
合计		84,400.00				

本次评估未考虑上述上期借款对企业生产经营可能产生的影响，也未考虑其对评估结论及本次经济行为的影响，提请报告使用者注意。

(2) 云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司与其控股股东云南城投置业股份有限公司签订内部借款合同，合同编号为 NBJK2022-龙瑞-01 与 NBJK2022-龙瑞-02，截至 2021 年 12 月 31 日，云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司尚欠云南城投置业股份有限公司 449,844.16 万元，其中，本金 419,277.68 万元，利息 30,566.48 万元，具体明细如下表：

单位：万元

合同编号	本金	利率	利息	合计
NBJK2022-龙瑞-01	49,859.93	根据借款期限变动		49,859.93
NBJK2022-龙瑞-02	369,417.75	根据借款期限变动	30,566.48	399,984.23
合计	419,277.68		30,566.48	449,844.16

本次评估未考虑上述关联方借款对企业生产经营可能产生的影响，也未考虑其对评估结论及本次经济行为的影响，提请报告使用者注意。

(3) 2021 年 9 月，郑晓燕（张家庙村拆迁户）起诉昆明市盘龙区龙泉政府人民街道办事处一案中，被评估单位云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司作为第三人传唤开庭，具体事由为：2011 年，由于西北绕城公路建设拆迁中坝村时，按照《绕城拆迁补偿协议进行补偿》，盘龙区龙泉街道办事处承诺“房屋拆除后，在今后城中村改造时，由改造企业按照城中村改造标准补足差额”，并向拆迁户签署《承

诺书》。2012 年，盘龙区人民政府对中坝村进行城中村改造，本评估单位为城中村改造项目的改造企业，称“由于郑晓燕在张家村有两处住宅，根据补偿方案一户一宅的规定，郑晓燕不符合按照宅基地上的房屋补偿政策”未进行差额补偿。该诉讼事项于期后开庭审理，本次评估未考虑该诉讼事项对本次评估值的影响。

(4) 2019 年 7 月 29 日，云南太乙工贸有限责任公司、云南中云房屋拆迁有限公司及被评估单位三方签订《盘龙区中坝片区城中村改造项目雨树村租地建房拆迁补偿协议书》，协议约定太乙公司于 2019 年 11 月 30 日前完成搬迁并进行相关移交，龙瑞地产公司验收完毕后于 2019 年 12 月 10 日前一次性向太乙公司支付补偿尾款 14,970,883.90 元。2019 年 11 月 20 日双方当事人及第三方云南中云房屋拆迁有限公司共同对固定资产机器设备移交明细表签字确认。但龙瑞地产公司并未按照合同约定按期支付补偿尾款 14,970,883.90 元。

根据云南省高级人民法院民事判决书（2021）云民终 1309 号，判决龙瑞地产公司以应支付的尾款 14,970,883.90 元自 2019 年 12 月 10 日起至实际付款之日止按每日万分之三支付违约金。截止评估基准日，企业尚未支付补偿尾款 14,970,883.90 元及相应补偿款违约金。提请报告使用者注意此事项对评估结论可能产生的影响。

(5) 云南澜沧江实业有限公司因房地产开发经营合同纠纷，向昆明市中级人民法院起诉云南城投龙瑞房地产开发有限公司。案件所涉各方当事人协商一致，自愿达成《调解协议》，协议如下：

①云南城投置业股份有限公司、云南城投龙江房地产开发有限公司、云南城投龙瑞房地产开发有限公司共同返还澜沧江实业代建预购款本金人民币 259,894,801 元。

②云南城投置业股份有限公司、云南城投龙江房地产开发有限公司、云南城投龙瑞房地产开发有限公司共同支付澜沧江实业自 2011 年 5 月 1 日至实际清偿代建预购款本金之日止以 128,000,000 元为基数按年化 6.6%计算的违约金，自 2013 年 6 月 1 日至实际清偿代建预购款本金之日止以 113,920,000 元为基数按年化 6.6%计算的违约金，自 2015 年 7 月 1 日至实际清偿代建预购款本金之日止以 17,974,801 元为基数按年化 6.6%计算的违约金；

③云南城投置业股份有限公司、云南城投龙江房地产开发有限公司、云南城投龙江房地产开发有限公司于 2021 年 12 月 31 日前共同支付澜沧江实业代建预购款本金 1,000 万元，于 2022 年 1 月 31 日前共同支付澜沧江实业代建预购款本金人民币 1,000 万元，于 2022 年 2 月 28 日前共同支付澜沧江实业代建预购款本金人民币 1,000 万元，于 2022 年 3 月 31 日前共同支付澜沧江实业代建预购款本金人民币 5,000 万元，于 2022 年 4 月 30 日前共同支付澜沧江实业代建预购款本金人民币 5,000 万元，于 2022 年 5 月 31 日前共同支付澜沧江实业代建预购款本金人民币 5,000 万元，于 2022 年 6 月 30 日前共同支付澜沧江实业全部剩余代建预购款本金（本金 79,894,801 元）及按照上述第三条计算的违约金。

截止评估基准日，云南城投龙瑞房地产开发有限公司按照《调解协议》进行执行，支付澜沧江实业代建预购款本金 1,000 万元。

提请报告使用者注意此事项对评估结论可能产生的影响。

(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；

1、纳入评估范围投资性房地产于评估基准日已租赁给云南师范大学实验中学，租赁期限为 20 年（自 2019 年 9 月 1 日起至 2039 年 8 月 31 日止），租约期内年租金如下：

租约期	2019.9-2024.8	2024.9-2025.8	2025.9-2029.8	2029.9-2039.8
年租金（万元/年）	5.00	75.00	100.00	125.00

2、企业为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保，具体情况如下：

云南城投龙江房地产开发有限公司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屋所有权证办妥抵押登记手续之日止。截止至 2021 年 12 月 31 日，云南城投龙江房地产开发有限公司提供的阶段性担保金额合计 68,853.00 万元。提请报告使用者关注此事项对本次评估结论可能产生的影响。

(五) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项；

经评估专业人员清查核实不存在评估基准日至资产评估报告日

之间可能对评估结论产生影响的事项。

(六) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形；

经评估专业人员清查核实不存在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；

本次评估不存在评估程序受限情况，也不存在资产清查核实受限因素。

(八) 其他需要说明的事项。

1.企业历史一级开发项目沉淀成本合计 103,460.18 万元，截止评估基准日，已在二级开发项目中分摊 64,098.46 万元（其中中坝 8#地块分摊 26,524.90 万元，上坝 10-1#地块分摊 7,509.80 万元，上坝 9#地块分摊 30,063.76 万元），剩余沉淀成本 39,361.72 万元，其中，中坝 11 地块分摊 10,725.15 万元，上坝 10-2 号地块分摊 28,636.57 万元。因企业历史年度财务核算不统一原因，沉淀成本与目前雨树村及绕城以北一级开发项目在相同辅助核算下核算。例如：

项目	成本类型	金额（元）
中坝片区--待摊费用	土地征收、收回及拆迁安置费	99,728,431.00
	相关税费	51,712,591.34
	中介费用	153,748,999.79
	项目财务成本	2,306,430,801.87
	项目经营管理成本	31,485,414.34
	城中村改造成本结转	-2,031,069,258.00
	上坝 10-1 地块沉淀成本	-75,097,976.07
	中坝 8#地块沉淀成本	-265,249,000.00
	上坝 10-2#地块沉淀成本	-286,365,700.00
	中坝 11#地块沉淀成本	-107,251,507.52

评估无法对土地征收及拆迁安置费、相关税费、中介费用、财务成本及经营管理成本等分项成本在沉淀成本及一级开发项目成本中进行区分列示。历史年度企业对城中村改造成本结转以及上坝 10-1# 地块、中坝 8# 地块沉淀成本结转均以汇总数进行整体结转，评估也无法确认其分项结转成本。

综上，企业历史年度沉淀成本结转未见结转明细，难以对账面核算的土地征收及拆迁安置费、相关税费、中介费用、财务成本及管理成本等成本费用在沉淀成本及雨树村、绕城以北一级开发项目中区分列示。

本次评估，对企业账面结存一级开发成本以审计审定后账面值确定其评估值。另外，评估对雨树村二期及绕城以北一级开发成本补充考虑一定投资报酬确定其评估值。投资报酬率的测算则是依据企业提供绕城以北及雨树村一级开发征收台账确定一级开发成本，并依据《昆明市人民政府关于印发社会资金参与土地一级开发整理项目办法的通知（昆政发【2010】69 号）》综合确定。该处理方式能较合理的确定存货-开发成本价值。

2. 纳入本次评估范围的机器设备一车辆（1 辆森林人越野车），账面原值 28.74 万元，账面净值 0.86 万元，购置启用时间为 2011 年 7 月。截止评估基准日，该车辆已经报废闲置。

(九) 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和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。

(十) 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。

(十一) 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 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) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(五) 本评估项目的委托人涉及国有企业，依据相关规定，只有履行国有资产评估项目备案手续后，方可使用本资产评估报告。

(六) 本资产评估报告由北京亚超资产评估有限公司负责解释。

十四、资产评估报告日

本资产评估报告结论形成日期为 2022 年 6 月 6 日。

(此页无正文)

北京亚超资产评估有限公司

法定代表人:

李应峰

中国·北京

资产评估师:

胡中依



资产评估师:

李庆荣



二零二二年六月六日

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、资产评估委托合同
- 十一、资产评估明细表