

本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其持有杭州西溪银盛置地有限公司 70%股权所涉及的杭州西溪银盛置地有限公司
股东部分权益评估项目

资产评估报告

中同华评报字（2022）第 080958 号
共 壹 册 第 壹 册



北京中同华资产评估有限公司
China Alliance Appraisal Co., Ltd.

日期：2022 年 8 月 29 日

地址：北京市丰台区丽泽路 16 号院北京汇亚大厦 28 层

邮编：100073

电话：010-68090001

传真：010-68090099

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1111020005202201384
合同编号：	中同华合同字（2022）0597号
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	中同华评报字（2022）第080958号
报告名称：	云南城投置业股份有限公司拟转让其持有杭州西溪银盛置地有限公司70%股权所涉及的杭州西溪银盛置地有限公司股东部分权益评估项目
评估结论：	1,555,059,887.17元
评估机构名称：	北京中同华资产评估有限公司
签名人员：	彭丽娟（资产评估师） 会员编号：53190062 文剑（资产评估师） 会员编号：53110019
 （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09月08日

目录

目录	I
声明	1
资产评估报告摘要	2
一、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	5
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型及其定义	14
五、评估基准日	14
六、评估依据	14
七、评估方法	18
（一）评估方法的选择	18
（二）评估方法简介	19
I. 收益法	19
II. 资产基础法	24
（三）评估结论确定的方法	27
八、评估程序实施过程 and 情况	27
九、评估假设	28
十、评估结论	29
十一、特别事项说明	30
十二、资产评估报告使用限制说明	34
十三、资产评估报告日	35
资产评估报告附件	37

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是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关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制及其对评估结论的影响。

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

七、评估对象涉及的资产、负债清单及相关资料由委托人、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师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、资产评估师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其持有杭州西溪银盛置地有限公司 70%
股权所涉及的杭州西溪银盛置地有限公司股东部分权益评估项目

资产评估报告摘要

中同华评报字（2022）第 080958 号

云南城投置业股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对杭州西溪银盛置地有限公司的70%股权价值在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：为云南城投置业股份有限公司拟转让其持有的杭州西溪银盛置地有限公司70%股权提供价值参考依据。

评估对象：杭州西溪银盛置地有限公司的70%股东权益。

评估范围：杭州西溪银盛置地有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、投资性房地产、固定资产、递延所得税资产、其他非流动资产、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2022年3月31日。

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体结论如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	252,500.04	252,576.66	76.62	0.03
非流动资产	2	211,488.27	211,500.35	12.08	0.01
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4	200,343.24	200,343.24	-	-
固定资产	5	23.66	35.74	12.08	51.03
在建工程	6				
无形资产	7				
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9	11,121.37	11,121.37	-	-
资产总计	10	463,988.31	464,077.01	88.70	0.02

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动负债	11	83,570.37	83,570.37	-	-
非流动负债	12	225,000.64	225,000.64	-	-
负债总计	13	308,571.01	308,571.01	-	-
净资产(所有者权益)	14	155,417.30	155,506.00	88.70	0.06

云南城投置业股份有限公司拟转让所持有杭州西溪银盛置地有限公司70%股权评估价值为108,854.20万元（155,506.00×70%）。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

重大特别事项说明：

1、至评估基准日，杭州西溪银盛置地有限公司、台州银泰商业有限公司、宁波市奉化银泰城商业经营管理有限公司与昆仑信托有限责任公司签订了编号（2019年昆仑信（贷）字第18019XT07-1号）《信托贷款合同》及《信托贷款合同之补充协议（一）》（协议编号为2019年昆仑信（贷）字第18019XT07-1-补1号），取得33亿元信托贷款，贷款期限自2019年4月22日至2043年4月22日，其中西溪银泰城取得信托贷款20亿元，用于归还金融机构贷款、支付工程款、归还股东借款及日常经营需求。借款年利率区间为4%至8%。

为担保《信托贷款合同》（编号（2019年昆仑信（贷）字第18019XT07-1号）项下的义务履行，杭州西溪银盛置地有限公司与昆仑信托有限责任公司签订了（1）《应收账款质押合同》（2018年昆仑信（质）字第18019XT07-2号），杭州西溪银盛置地有限公司将其持有的应收账款出质给昆仑信托有限责任公司，质押期限为24年；（2）《抵押合同》（编号（2019年昆仑信（抵）字第18019XT07-1-3号），以西溪银泰城的建筑及其占有范围内的土地使用权以不转移占有的方式为昆仑信托提供第二顺位抵押担保，以担保信托贷款合同项下33亿元信托贷款。抵押期限为2019年4月22日至2043年4月22日。截止该抵押合同签署之日，为担保杭州西溪银盛置地有限公司与杭州银行股份有限公司蒋村支行签署的《杭州银行股份有限公司借款合同》（编号为146C217201700001号）项下的相关义务，杭州西溪银盛置地有限公司已在抵押资产上设置了抵押权负担，抵押方式为最高额抵押，最高债权数额为160,026万元，债权确定期间为2018年1月18日至2021年1月17日。《抵押合同》（编号（2019年昆仑信

(抵)字第 18019XT07-1-3 号)项下本次抵押为抵押财产余值抵押。

抵押清单具体如下:

抵押财产名称	西溪银泰商业中心 1 号楼
土地面积/房屋建筑面积	土地使用权面积: 25,074 平方米, 房屋建筑面积: 85,471.73 平方米
协议价值	490026 万元
不动产权证号	浙(2018)杭州市不动产权第 0181152 号
抵押财产座落	杭州市西湖区西溪银泰商业中心 1 号楼
备注	抵押人已在抵押资产上设置了抵押权负担(抵押权人为杭州银行股份有限公司蒋村支行),杭州银行股份有限公司蒋村支行现持有浙(2018)杭州市不动产证明第 0077547 号《不动产登记证明》,抵押方式为最高额抵押,最高债权数额为 160,026 万元,债权确定期间为 2018 年 1 月 18 日至 2021 年 1 月 17 日。 本合同项下本次抵押为抵押财产余值抵押。 本合同项下抵押物被担保债权数额为 33 亿元,债务履行期限为 2019 年 4 月 22 日至 2043 年 4 月 22 日。

2、根据(西)股质登记设字(2018)第 0074 号股权出质设立登记通知书,质押物为云南城投置业股份有限公司持有杭州西溪银盛置地有限公司 70%股权,出质股权数额 28,000.00 万元/万股,出质人为:云南城投置业股份有限公司,质权人为:中国银行股份有限公司昆明市盘龙支行。经过核实了解,股权质押涉及的主借款合同到期日为 2024 年 8 月 15 日,股权质押合同中未约定质押期限,根据股权出质设立登记通知书(西)股质登记设字(2018)第 0074 号质押权于 2018 年 7 月 19 日设立。截止评估基准日,未解除股权质押。截止本报告出具日,委托人与质押权利人正在协商沟通质押事项。

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其持有杭州西溪银盛置地有限公司 70% 股权所涉及的杭州西溪银盛置地有限公司股东部分权益评估项目

资产评估报告正文

中同华评报字（2022）第 080958 号

云南城投置业股份有限公司：

北京中同华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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对云南城投置业股份有限公司拟实施转让股权行为涉及的杭州西溪银盛置地有限公司 70% 股权在 2022 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位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

本次评估的委托人为云南城投置业股份有限公司，被评估单位为杭州西溪银盛置地有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

1. 注册登记情况

企业名称：云南城投置业股份有限公司（以下简称：“云南城投置业”或委托人）

统一社会信用代码：915300002179235351

企业类型：其他股份有限公司(上市)

法定住所：云南省昆明市官渡区民航路 869 号融城金阶广场 A 座

经营场所：云南省昆明市西山区西园南路 36 号融城优郡 A4 栋写字楼

法定代表人：李家龙

注册资本：160,568.6909 万元

经营范围：房地产开发与经营、商品房销售、房屋租赁、基础设施建设和投资、土地开发、项目投资与管理。

2. 委托人简介

云南城投置业股份有限公司的前身为云南光明啤酒股份有限公司，于 1992 年 12 月以定向募集方式成立，1998 年 10 月 23 日在云南省工商行政管理局变更名称为云南

红河光明股份有限公司，2007 年 10 月 24 日变更名称为云南城投置业股份有限公司，企业法人营业执照注册号：530000000004673，法定代表人：许雷。

2007 年 10 月 22 日，经中国证券监督管理委员会证监公司字[2007]177 号《关于核准云南红河光明股份有限公司向云南省城市建设投资集团有限公司重大资产收购暨定向发行新股的通知》文核准，公司以除 40646.90 平方米土地使用权（土地证号分别为：开国用（98）字 0051 号和 0278 号）外合法拥有的全部资产和负债与云南省城市建设投资集团有限公司的经营性房地产业务相关资产进行置换，置入资产公允价值高于置出资产公允价值的差额，由公司发行 79,300,973 股人民币普通股向云南省城市建设投资集团有限公司进行购买。2007 年 6 月 13 日，经股东会决议通过了股权分置改革方案，公司以资本公积金向包括云南省城市建设投资集团有限公司在内的全体股东转增股本，每 10 股转增 1.320229 股，云南省城市建设投资集团有限公司和公司的其它非流通股股东将本次获得转增的全部股份转送给流通股股东，上述对价水平若换算成非流通股股东送股方案，相当于流通股股东每 10 股获送 2 股，转增注册资本共计 33,882,243.00 元。公司与云南省城市建设投资集团有限公司置换资产和股权分置改革完成后，公司股本总额为 290,521,376.00 元。

2009 年 2 月经中国证券监督管理委员会证监许可[2009]149 号文《关于核准云南城投置业股份有限公司非公开发行股票批复》核准，公司向上海世讯会展服务有限公司等 10 名特定对象发行 131,750,000.00 股的人民币普通股，公司增发完成后的股本总额为人民币 422,271,376.00 元。

2009 年 6 月 1 日股东会通过《关于公司 2008 年度利润分配及资本公积转增股本的预案》的决议，按每 10 股转增 5 股的比例，以资本公积向全体股东转增股份总额 211,135,688.00 股，转增完成后公司的总股本为人民币 633,407,064.00 元。

2011 年根据公司 5 月 18 日股东会决议和修改后章程的规定，按每 10 股转增 3 股的比例，以未分配利润向全体股东转增股份总额 190,022,120 股，每股面值 1 元，合计增加股本 190,022,120.00 元，转增完成后公司的总股本为人民币 823,429,184.00 元。

2015 年 5 月 19 日，经公司 2014 年度股东大会审议通过，以公司总股本 823,429,184 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 3 股，共计 247,028,755 股；同时向全体股东每 10 股派发现金股利 0.6 元（含税），共计派发股利 296,434,506.04 元。派发红股后，公司总股本为人民币 1,070,457,939.00 元。

2017 年 4 月 5 日，经公司 2016 年度股东大会审议通过，以 2016 年 12 月 31 日公

司总股本 1,070,457,939 股为基数,以资本公积向全体股东每 10 股转增 5 股,并派发现金股利 1.14 元(含税),本次转增股份 535,228,970 股,分配现金股利 122,032,205.04 元。本次利润分配实施后,公司总股本增加至 1,605,686,909 股。

2019 年 5 月 20 日,经公司 2018 年度股东大会审议通过,以 2018 年 12 月 31 日公司总股本 1,605,686,909 股为基数,每股派发现金红利 0.092 元(含税),共计派发现金红利 147,723,195.63 元。

(二) 被评估单位概况

1. 注册登记情况

企业名称:杭州西溪银盛置地有限公司(以下简称:“杭州西溪银盛”或被评估单位)

统一社会信用代码:91330106311271377T

企业类型:其他有限责任公司

法定住所:浙江省杭州市西溪银泰商业中心 2 号楼北楼 312-315 室

经营场所:浙江省杭州市西溪银泰商业中心 2 号楼北楼 312-315 室

法定代表人:周宏军

注册资本:4.00 亿元

实缴资本:4.00 亿元

经营范围:一般项目:房地产经纪;非居住房地产租赁;市场营销策划;房地产咨询;停车场服务;企业管理咨询;酒店管理;市场调查(不含涉外调查);社会经济咨询服务;企业形象策划;会议及展览服务;广告设计、代理;计算机软硬件及外围设备制造;业务培训(不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训);五金产品零售;日用百货销售;针纺织品销售;专用化学产品销售(不含危险化学品);计算机软硬件及辅助设备零售;木材销售;建筑工程用机械销售;工程造价咨询业务(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)。许可项目:住宅室内装饰装修;建设工程设计(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,具体经营项目以审批结果为准)。

2. 企业历史沿革

杭州西溪银盛是由北京银泰置地商业有限公司和厦门银泰置业有限责任公司共同投资设立的有限责任公司,于 2014 年 10 月 22 日注册成立。成立时注册资本 40,000.00 万元,公司股权结构为:北京银泰置地商业有限公司出资 20,400.00 万元,占出资额

51%；厦门银泰置业有限责任公司 19,600.00 万元，占出资额的 49%。

2017 年 4 月 5 日，杭州西溪银盛股东会作出决议，同意北京银泰置地将其持有的 51%股权和厦门银泰置业持有的 49%股权转让给中国银泰投资有限公司，并签订股权转让协议。变更后的股权结构为中国银泰出资 40,000.00 万元，持股比例 100%。

2017 年 8 月，杭州西溪银盛股东会作出决议，同意中国银泰将其持有的 70%股权转让给云南城投置业股份有限公司。变更后的股权结构为：云南城投出资 28,000.00 万元，持股 70%；中国银泰出资 12,000.00 万元，持股比例 30%。

截至评估基准日，各股东出资及出资比例情况未发生变动。

截止评估基准日，杭州西溪银盛拥有 1 家分公司，注册登记信息如下：

名称：杭州西溪银盛置地有限公司商业管理分公司

统一社会信用代码：91330106MA27YC9Y0J

企业类型：其他有限责任公司分公司

法定住所：浙江省杭州市西溪银泰商业中心 2 号楼北楼 311 室

经营场所：浙江省杭州市西溪银泰商业中心 2 号楼北楼 311 室

负责人：周宏军

成立日期：2016 年 8 月 4 日

3. 主营业务简介

杭州西溪银盛置地目前开发的项目为西溪银泰购物中心，西溪银泰购物中心土地面积为 25,074.00 m²，建筑面积为 205,752.88 m²（其中产权面积为 85,471.73 m²）。截至评估基准日，西溪银泰购物中心不动产的具体情况详见下表：

证号	浙（2018）杭州市不动产权第 0181152 号
权利人	杭州西溪银盛置地有限公司
共有情况	单独所有
坐落	杭州市西湖区西溪银泰商业中心一号楼
不动产单元号	330106 014003 GB00041 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）使用权
权利性质	出让/自建房
用途	商服用地/非住宅
面积 m ²	土地使用权面积 25074.00 m ² /房屋建筑面积 85471.73 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2055 年 06 月 19 日止
权利其他状况	土地使用权面积：25074.00 m ² ，其中独用土地面积 0 m ² ，分摊土地面积 25074.00 m ²
注记	本宗地内未作分摊的土地使用权属于全体业主公用。通过土地复核验收之日（2018 年 6 月 11 日）起 10 年内不得转让，10 以后可以按规划竣工验收最小单元分割转让。

西溪银泰城项目地块位于浙江省杭州市西湖区新城市中心的蒋村新区，处于浙江大学紫金港校区和西溪国家湿地公园之间“三明治”的精华位置，浙大科技园、浙江大学、蒋村新区、西溪湿地形成了“园、学、住、游”的轴线。该项目可辐射西溪板块、浙大紫金港板块和“海创园”板块，周边住宅业态的不断成熟，高档楼盘的不断开发，城西即将是富人的集聚区，随着淘宝城、未来科技城的兴起，项目地段优势十分明显，项目前景良好。体量近 30 万方的西溪银泰城为地铁 5 号线浙大紫金港站上盖物业，包含银泰云概念购物中心，银泰唯一可售商铺，超甲级写字楼。

西溪银泰城项目于 2016 年 4 月 13 日取得施工许可证并开工建设，2016 年 8 月 8 日取得预售许可证，2017 年 9 月 30 日项目竣工并取得五方验收，2017 年 12 月 27 日取得二期销售物业竣备，2018 年 2 月 12 日一期自持商场取得竣备。

西溪银泰城自持商场于 2017 年 11 月 16 日开业。商业楼层为 B1F-4F，主力店有博纳影院杭州旗舰店、永辉精品超市、悦动健身、创立方、迪卡侬杭州旗舰店、木马王国等。

4. 近年企业的资产、负债和财务、经营状况

历史年度及评估基准日企业的资产、负债和财务、经营状况如下表：

财务状况及经营成果

金额单位：人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 3 月 31 日
资产总额	580,170.90	503,011.21	461,906.83	463,988.31
负债总额	416,250.48	341,754.73	304,655.17	308,571.01
净资产	163,920.42	161,256.47	157,251.66	155,417.30
项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年（1-3 月）
营业收入	13,585.11	10,821.87	11,186.52	2,596.19
利润总额	-20,549.91	-134.89	-286.92	-1,555.98
净利润	-15,230.48	-2,663.95	-4,004.81	-1,834.36

以上各年财务数据已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了 XYZH/2020KMA20221 号、XYZH/2021KMA20190 号，XYZH/2022KMAA20166 号、XYZH/2022KMAA20562 号均为无保留意见审计报告。

5. 执行的主要会计政策

投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括

已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

杭州西溪银盛的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

杭州西溪银盛采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量的依据为：①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。②本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

杭州西溪银盛确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑资产状况、所在位置、交易情况、交易日期等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

杭州西溪银盛有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入其他综合收益。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

6.适用税种及税率情况

税种	计税依据	税率
----	------	----

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物、应税销售服务收入、无形资产或者不动产	3%-13%
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%
教育费附加	实缴流转税税额	3%
地方教育费附加	实缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	增值额	30%-60%

（三）委托人与被评估单位之间的关系

本次评估的委托人持有被评估单位70%股权。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同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，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。

二、评估目的

根据《云南城投置业股份有限公司第九届董事会第四十一次会议决议》及《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），云南城投置业股份有限公司拟转让所持有杭州西溪银盛置地有限公司70%股权。

本次评估目的是反映杭州西溪银盛置地有限公司70%股权价值于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象是杭州西溪银盛的股东部分权益。

评估对象涉及的资产范围是杭州西溪银盛的全部资产及负债，具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	2,525,000,435.68
货币资金	16,833,105.58
应收账款	490,306.79
预付款项	15,990.31
其他应收款	2,451,159,871.23
存货	54,852,444.87
其他流动资产	1,648,716.90
二、非流动资产合计	2,114,882,711.70
投资性房地产	2,003,432,400.00
固定资产	236,611.65
其中：设备类	236,611.65
递延所得税资产	91,213,700.05
其他非流动资产	20,000,000.00

科目名称	账面价值
三、资产总计	4,639,883,147.38
四、流动负债合计	835,703,732.09
应付账款	66,361,671.82
预收款项	10,610,997.45
应付职工薪酬	435,778.32
应交税费	2,128,702.04
其他应付款	755,855,950.74
其他流动负债	310,631.72
五、非流动负债合计	2,250,006,404.05
长期借款	2,044,248,329.11
递延所得税负债	205,758,074.94
六、负债合计	3,085,710,136.14
七、净资产(所有者权益)	1,554,173,011.24

上述资产与负债账面价值已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的《审计报告》（XYZH/2022KMAA20562）。

（一）本次纳入评估范围的资产、负债与委托评估时申报的资产负债、范围一致，委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）评估范围内主要资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：存货-开发产品、投资性房地产和机器设备，实物资产主要分布在浙江省杭州市西溪银泰商业中心 2 号楼杭州西溪银盛公司内。

1、存货-开发产品

存货-开发产品主要为企业开发的写字楼剩余物业和西溪商铺剩余物业，其中西溪写字楼共开发 306 套，总面积 50244.5 m²，目前剩余地下车位 279 个；西溪商铺共开发 346 套，总建筑面积 34101.09 m²，目前剩余 1 套商铺。

2、投资性房地产

投资性房地产主要为西溪银泰城购物中心，包括地上四层和地下四层，建筑面积 205,752.89 平方米（其中权证面积为 85,471.73 平方米，未办理产权面积 120,281.16 平方米），账面价值 1,966,340,930.46 元。具体明细如下表：

序号	权证编号	楼层	建筑面积(m ²)	其中：	其中：车位(个)	账面价值(元)
				产权面积(m ²)		
1	浙(2018)杭州市不动产权第0181152号	1F	22,524.12	22,658.13		2,003,432,400.00
2		2F	21,424.22	21,551.69		
3		3F	21,554.37	21,682.61		

序号	权证 编号	楼层		建筑面 积(m²)	其中:	其中: 车 位 (个)	账面价值 (元)
					产权面积(m²)		
4		4F		19,463.49	19,579.29		
5		顶层		505.53			
6	未办理产权	B1F	地下商业	29,377.30			
8	未办理产权	B1F	地下车位	5,467.26		115.00	
9	未办理产权	B2F	地下车位	27,297.29		566.00	
10	未办理产权	B3F	地下车位	27,085.97		512.00	
11	未办理产权	B4F	地下车位	27,102.59		575.00	
12	未办理产权		地下室楼梯及 地下管井(F1)	188.73			
13	未办理产权		地下自行车库	3,762.02			
合计				205,752.89	85,471.73	1768	

西溪银泰城购物中心地上四层办理了不动产权证，房屋建筑面积 85,471.73 平方米，不动产权证载权利人：杭州西溪银盛置地有限公司；共有情况：单独所有；权利类型：国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权；权利性质：出让/自建房；用途：商服用地/非住宅；分摊土地使用权面积 25074 平方米，土地使用权使用期限至 2055 年 6 月 19 日终止。地下四层和地下室楼梯及地下管井、地下自行车库未办理权证，建筑面积 120,281.16 平方米。对于未办理权证的申报房产西溪银泰城出具测绘报告和产权承诺，承诺该房地产及其所占有的土地权属西溪银泰城，不存在权属纠纷及其他对其占有、使用、收益和处置的限制。

委估的投资性房地产西溪银泰城购物中心建成于 2017 年，位于浙江省杭州市西湖区崇仁路与双龙路交叉口，是集购物、餐饮、娱乐为一体的综合购物中心。分为地上四层和地下四层，其中地上四层分割不同铺位出租给租户经营珠宝、化妆品、服装、日用百货和餐饮、影院等，地下四层除地下一层部分出租给超市使用，其余部分为地下车位，有地下车位 1768 个。委估房产钢混结构，外墙面为玻璃幕墙，地面铺石材地砖，分层设置多部电动扶梯和观光电梯连接通达。至评估基准日，受疫情影响，西溪银泰购物中心出租情况有所影响。

经评估人员现场勘查，估价对象房屋地基未发现不均匀沉降；承重构件和维护墙完好；地面平整；墙面及顶棚涂料光泽度一般；管道通畅，水卫、电照等设备齐全完好；房屋日常维护保养状况较好。

3. 机器设备

本次委估的车辆为办公轿车，共计 2 辆，包括奥迪 A6L 轿车 1 辆、别克牌

SGM6522UAA2 多用途乘用车等，车辆均年检正常，可正常行驶，使用状况良好，证载权利人为杭州西溪银盛置地有限公司。

本次委估电子设备共计 77 项，主要为笔记本电脑、打印机、投影仪、联想台式机主机等办公设备，放置于杭州西溪银盛置地有限公司各办公室，均购置于 2014 年至 2019 年间。企业主要生产设备维护保养较好，重大设备有专人管理、维护，设备类资产状态完好运转正常。

（三）企业申报的表外资产的情况

截止基准日杭州西溪银盛申报范围内无表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型及其定义

选择市场价值类型的理由：考虑本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，评估结果应反映评估对象的市场价值，根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆）产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2022年3月31日；

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 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）；

2. 云南城投置业股份有限公司第九届董事会第四十一次会议决议。

（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日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；

2. 《中华人民共和国公司法》(根据2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正)；

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

4. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号, 2019年1月2日财政部令第97号修改)；

5. 《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七次会议第二次修正)；

6. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2019年4月23日国务院令第714号《国务院关于修改部分行政法规的决定》修正)

7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017年国务院令第691号)；

8. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2011年财政部、国家税务总局令第65号)；

9. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号)；

10. 《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)；

11. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)；

12. 《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号修订)；

13. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号, 国务院令第709号2019年3月2日修订)；

14. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号, 2001)；

15. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第 12 号令, 2005);
16. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部第 32 号令, 2016 年 6 月 24 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);
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);
19. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》(国资发产权〔2013〕64 号);
20. 《关于建立中央企业资产评估项目公示制度有关事项的通知》(国资发产权〔2016〕41 号);
21. 《关于加强中央企业评估机构备选库管理有关事项的通知》(国资发产权〔2016〕42 号);
22. 《中华人民共和国证券法》(2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订);
23. 《上市公司重大资产重组管理办法》(2020 年 3 月 20 日, 中国证券监督管理委员会令第 166 号修订);
24. 《关于严格重组上市监管工作的通知》(证监发[2016]47 号);
25. 《监管规则适用指引——评估类第 1 号》(2021 年 1 月 22 日, 中国证监会发布);
26. 《上市公司国有股权监督管理办法》(国资委、财政部、证监会第 36 号令 2018 年 5 月 16 日);
27. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日修订);
28. 《中华人民共和国城乡规划法》(2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正);
29. 《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日修订);
30. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令第 743 号第三次修订);
31. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订);

32.《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2019 年 3 月 2 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第四次修订);

33.《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);

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

35. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 评估准则依据

- 1.《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43 号);
- 2.《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30 号);
- 3.《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36 号);
- 4.《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35 号);
- 5.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33 号);
- 6.《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37 号);
- 7.《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35 号);
- 8.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号);
- 9.《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号);
- 10.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48 号);
- 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);
- 12.《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38 号);
- 13.《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38 号);
- 14.《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39 号);
- 15.《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42 号);
- 16.《投资性房地产评估指导意见》(中评协〔2017〕53 号);
- 17.《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31 号)。

(四) 权属依据

1. 国有土地使用证 (或者国有土地使用权出让合同);
2. 房屋所有权证、房地产权证 (或者不动产权证书);
3. 机动车行驶证;
4. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 被评估单位提供的以前年度的财务报表、审计报告；
2. 被评估单位提供的项目投资概算、工程预决算等资料；
3. 被评估单位提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；
4. 全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR），评估基准日的外汇汇率；
5. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；
6. 《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七次会议通过，中华人民共和国主席令第十九号）；
7. 2022 机电产品价格信息查询系统；
8. 市场询价资料；
9. 国家宏观、行业统计分析资料；
10. 被评估单位提供的盈利预测及相关资料；
11. 可比上市公司的相关资料；
12. 同花顺 iFinD 金融数据终端；
13. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他依据

1. 被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》；
2. 云南城投置业与中同华签订的《资产评估委托合同》；
3. 被评估单位相关人员访谈记录；
4. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估基本准则，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，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

市场法适用的前提条件是：

(1) 评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；

(2) 有关交易的必要信息可以获得。

收益法适用的前提条件是：

(1) 评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；

(2) 预期收益所对应的风险能够度量；

(3) 收益期限能够确定或者合理预期。

成本法（资产基础法）适用的前提条件是：

(1) 评估对象能正常使用或者在用；

(2) 评估对象能够通过重置途径获得；

(3) 评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

本次评估选用的评估方法为：收益法和资产基础法。评估方法选择理由如下：

选取收益法评估的理由：被评估单位未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量；获得预期收益所承担的风险也可以量化，故本次评估选用了收益法。

选取资产基础法评估的理由：杭州西溪银盛评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，并可以用适当的方法单独进行评估，故本次评估选用了资产基础法。

未选用市场法评估的理由：杭州西溪银盛主营业务为租赁业务，营业规模较小，在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比企业交易案例，故不适用市场法评估。

（二）评估方法简介

I. 收益法

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

收益法常用的具体方法包括股利折现法、股权自由现金流折现法和企业自由现金流折现法。

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。

股权自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东的现金流量，对应的折现率为权益资本成本，评估值内涵为股东全部权益价值。现金流计算公式为：

股权自由现金流量=净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额-偿还付息

债务本金+新借付息债务本金

企业自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东和负息债务债权人在内的所有投资者现金流量，对应的折现率为加权平均资本成本，评估值内涵为企业整体价值。

现金流计算公式为：

企业自由现金流量=净利润+折旧/摊销+税后利息支出-营运资金增加-资本性支出

本次评估选用企业自由现金流折现模型。

基本公式为：

$$E = B - D$$

式中：E 为被评估单位的股东全部权益的市场价值，D 为负息负债的市场价值，B 为企业整体市场价值。

$$B = P + \sum C_i$$

式中：P 为经营性资产价值， $\sum C_i$ 为评估基准日存在的非经营性资产负债（含溢余资产）的价值。

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{P_n}{(1+r)^n}$$

式中：R_i：评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量；r：折现率；P_n：终值；n：预测期。

各参数确定如下：

1) 自由现金流 R_i 的确定

R_i=净利润+折旧/摊销+税后利息支出-营运资金增加-资本性支出

2) 折现率 r 采用加权平均资本成本（WACC）确定，公式如下：

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

式中：R_e：权益资本成本；R_d：债权期望报酬率；T：所得税率。

3) 权益资本成本 R_e 采用资本资产定价模型(CAPM)计算，公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$$

式中：R_e 为权益资本成本；R_f 为无风险利率；β 为贝塔系数；ERP 为股权市场风险溢价；R_s 为特定风险报酬率

折现率中主要参数确定情况如下：

(1) 无风险利率 (R_f)

我们通过同花顺 iFinD 在沪、深两市选择从评估基准日至国债到期日剩余期限超过 10 年期的公开交易国债，并筛选（例如：去掉交易异常和向商业银行发行的国债）获得其按照复利规则计算的到期收益率（YTM），取筛选出的所有国债到期收益率的平均值作为本次评估的无风险利率。

(2) 股权市场风险溢价 (ERP)

股权市场风险溢价是投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益即投资者投资股票市场所期望的超过无风险利率的溢价。我们选择利用中国证券市场指数的历史风险溢价数据计算股权市场风险溢价，目前国内沪、深两市有许多指数，能够较好反映上海和深圳证券市场股票风险状况参考样本为沪深 300 指数，因此，我们确定以沪深 300 指数所对应的 300 只成份股作为计算股权市场风险溢价的具体样本，考虑到证券市场股票波动的特性，我们选择 10 年的间隔期作为股权市场风险溢价的计算年期，也就是说每只成份股的投资回报率都是需要计算其十年的平均投资回报率作为其未来可能的期望投资回报率。我们借助 iFinD 的数据系统提供所选择的各成份股每年年末收盘价是 iFinD 数据中的年末定点“后复权”价，通过计算年内的几何平均收益率和各年的无风险利率确定各年的股权市场风险溢价。

具体计算方法是将每年沪深 300 指数成份股收益几何平均值计算出来后，需要将 300 个股票收益率计算平均值作为本年几何平均值的计算 ERP 结论，这个平均值我们采用加权平均的方式，权重则选择每个成份股在沪深 300 指数计算中的权重。通过估算我们可以分别计算出计算年期内 10 年每年的市场风险超额收益率 ERP_i ，剔除最大值、最小值，并取平均值后可以得到最终的股权市场风险溢价。

(3) 可比公司选取

根据被评估单位的主营业务、经营成果等情况，在本次评估中，我们初步采用以下基本标准作为筛选对比公司的选择标准：

- 对比公司近两年为盈利公司；
- 对比公司必须为至少有两年上市历史；
- 对比公司只发行人民币 A 股；
- 对比公司所从事的行业或其主营业务与被评估单位相同或相似，或者受相同经济因素的影响，并且主营该行业历史不少于 2 年。

根据上述四项原则，我们利用同花顺 iFinD 金融数据终端进行筛选，综合考虑可

比公司与被评估单位在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业发展阶段等多方面因素，最终选取确定可比上市公司。

(4) 资本结构

收益法评估时采用的资本结构主要包括：

- 可比公司资本结构平均值作为目标资本结构；
- 被评估单位真实资本结构；
- 变动资本结构。

我们通过分析被评估单位与可比公司在融资能力、融资成本等方面的差异，并结合被评估单位未来年度的融资规划情况，最终采用目标资本结构作为被评估单位的资本结构，在确定目标资本结构时是采用市场价值计算债权和股权的权重。

(5) 贝塔系数

①我们通过上述可比公司确定标准选取确定的上市公司，选取 iFinD 公布的 β 计算器计算对比公司的 β 值，上述 β 值是含有对比公司自身资本结构的 β 值。

②根据以下公式，我们可以分别计算对比公司的 Unlevered β ：

$$\text{Unlevered}\beta = \text{Levered}\beta / [1 + (1 - T) \times D/E]$$

式中：D—债权价值；E—股权价值；T—适用所得税率。

将对比公司的 Unlevered β 计算出来后，取其平均值作为被评估单位的 Unlevered β 。

③再将已经确定的被评估单位资本结构比率代入到如下公式中，计算被评估单位 Levered β ：

$$\text{Levered}\beta = \text{Unlevered}\beta \times [1 + (1 - T) \times D/E]$$

式中：D—债权价值；E—股权价值；T：适用所得税率；

④我们估算 β 系数的目的是估算折现率，该折现率是用来折现未来的预期收益，因此折现率应该是未来预期的折现率，因此要求估算的 β 系数也应该是未来的预期 β 系数。

我们采用的 β 系数估算是采用历史数据，因此我们实际估算的 β 系数应该是历史的 β 系数而不是未来预期的 β 系数。为了估算未来预期的 β 系数，我们对采用历史数据估算的 β 系数进行 Blume 调整。

Blume 提出的调整思路及方法如下：

$$\beta_a = 0.35 + 0.65\beta_h$$

其中： β_a 为调整后的 β 值， β_h 为历史 β 值。

(6) 特定风险报酬率

采用资本定价模型一般被认为是估算一个投资组合 (Portfolio) 的组合投资回报率，资本定价模型不能直接估算单个公司的投资回报率，一般认为单个公司的投资风险要高于一个投资组合的投资风险，因此，在考虑一个单个公司或股票的投资收益时应该考虑该公司的针对投资组合所具有的全部特有风险所产生的超额回报率。

特定风险报酬率主要是针对公司具有的一些非系统的特有因素所产生风险的风险溢价或折价，我们通过对企业的风险特征、企业规模、业务模式、所处经营阶段、核心竞争力、主要客户及供应商依赖等因素进行分析，结合评估人员以往执业经验判断综合分析确定特定风险报酬率。

(7) 债权期望报酬率

债权期望报酬率实际上是被评估单位的债权投资者期望的投资回报率。

不同的企业，由于企业经营状态不同、资本结构不同等，企业的偿债能力会有所不同，债权人所期望的投资回报率也应不尽相同，因此企业的债权投资回报率与企业的财务风险，即资本结构密切相关。

我们在考虑被评估单位的经营业绩、资本结构、信用风险、抵质押以及担保等因素，本次参考被评估单位实际贷款利率水平确定债权期望报酬率。

4) 终值 P_n 的确定

根据企业价值准则规定，资产评估师应当根据企业进入稳定期的因素分析预测期后的收益趋势、终止经营后的处置方式等，选择恰当的方法估算预测期后的价值。

根据期末可收回的资产确定，主要包括固定资产残余价值和营运资金的收回。

5) 预测期 n 的确定

根据被评估单位的经营情况，预测期本次采用有限年期。

考虑到杭州西溪银盛的收入主要来源于投资性房地产西溪银泰商业中心的运营相关收入，该资产建成于 2017 年 11 月，钢混结构，经济耐用寿命为 60 年，剩余经济耐用年期为 55.59 年；该资产所占宗地土地使用年期至 2055 年 6 月 19 日，至评估基准日剩余土地使用年期 33.24 年，根据孰短原则，确定委估资产剩余的收益年限为 33.24 年，即 2055 年 6 月 19 日。

6) 非经营性资产负债（含溢余资产） $\sum C_i$ 的价值

非经营性资产负债（含溢余资产）在此是指在企业自由现金流量预测不涉及的相关资产与负债。包括：

其他应收账款、递延所得税资产、其他非流动资产、其他应付账款、递延所得税负债。

对非经营性资产负债，本次评估采用资产基础法进行评估。

II. 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。

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法，应当考虑其对企业价值的贡献。

各类资产、负债具体评估方法如下：

流动资产的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产。

1. 货币资金，主要为银行存款，核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

2. 各种应收款项在核实无误的基础上，对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对于收回的可能性不确定的款项，参照账龄分析估计可能的风险损失额，以账面余额扣减估计的风险损失额确定评估值；坏账准备按零确定评估值。

3. 预付账款，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

4. 存货

开发成品：开发产品=委估资产市场价值（不含税）-销售费用-全部税金-适当数额的税后净利润

跌价准备按零确定评估值。

5. 其他流动资产

其他非流动资产的核算内容为被评估单位税金重分类，评估人员核实的相关合同以及原始入账凭证，该业务发生正常，入账价值准备，以核实后的账面价值确定为评估值。

非流动资产的评估

被评估单位非流动资产包括投资性房地产、机器设备、递延所得税资产、其他非流动资产。

1、投资性房地产

投资性房地产主要为西溪银泰城购物中心，位于浙江省杭州市西湖区崇仁路与双龙路交叉口，是集购物、餐饮、娱乐为一体的综合购物中心，该资产属于大商业综合体，由于在公开市场上难以找到规模相当的大商业综合体市场成交案例，因此不适用于与市场法，同时该资产以赚取租金为目的，故本次对投资性房地产本次采用收益法进行评估。

收益法，即预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。收益法的计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{a_i}{(1+r)^i} + F \times (1+r)^{-t}$$

式中：V—收益价格(元)；

a_i —第 i 年的房地产净收益；

t —未来可获收益年期；

r —报酬率；

F —土地使用年限到期房屋可回收价值。

2、机器设备

根据评估目的和被评估设备的特点，主要采用重置成本法进行评估。

评估价值 = 重置全价 × 成新率

A. 车辆

1) 重置全价

通过市场询价等方式分析确定车辆于当地于评估基准日的新车购置价，加上车辆购置税及其他费用及车辆指标竞价费，减去可抵扣增值税，确定委估车辆的重置全价。
重置全价=购置价+车辆购置税+其他费用-可抵扣增值税

车辆购置税=车辆不含税售价税率 10%

可抵扣增值税=购置价/（1+13%）×13%

其他费用包括工商交易费、车检费、办照费等，按 500 元计算。

2) 成新率的确定

参照国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆的行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘察情况进行调整。计算公式如下：

使用年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%

行驶里程成新率=(经济行驶里程-已行驶里程)/经济行驶里程×100%

理论成新率=MIN（使用年限成新率，行驶里程成新率）

综合成新率=理论成新率×调整系数

式中：调整系数的计算，一般通过分析委估车辆的制造质量（制造系数）、使用工况（使用系数）和现场勘察状况（个别系数），将其与理论成新率计算所采用的标准比较分别确定调整系数，综合连乘后确定。

B. 电子设备

1) 重置全价

重置全价=购置价-可抵扣增值税

2) 成新率的确定

主要采用年限成新率确定。

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限×100%

3) 对逾龄电子设备采用市场法进行评估。

3、递延所得税资产

递延所得税资产的核算内容为被评估单位计提存货跌价准备引起的纳税时间性差异。评估人员按照评估程序对这些时间性差异的计算进行了检查和核实，以评估核实后的减值损失金额重新计算的递延所得税确定评估值。

4、其他非流动资产

其他非流动资产的核算内容为被评估单位支付的保证金，评估人员核实的相关合同以及原始入账凭证，该业务发生正常，入账价值准确，以核实后的账面价值确定为评估值。

流动负债、非流动负债的评估

负债包括应付账款、预收款项、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、递延所得税负债。

各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

（三）评估结论确定的方法

收益法与资产基础法评估结果的差异是由于两种方法测算原理产生的，本次委托评估范围的主要资产为投资性房地产，对投资性房地产本次已采用收益法进行评估，结合本次评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，认为资产基础法的评估结果能更全面、合理地反映杭州西溪银盛的所有者权益价值。

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查、函证等方式对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

（四）评估报告内审和提交资产评估报告阶段

本公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，

对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

(一) 一般假设

1. 交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：假设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。

3. 企业持续经营假设：假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规，在可预见的将来持续不断地经营下去。

(二) 特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2. 国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3. 本次评估假设被评估单位未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式，经营范围、方式与目前方向保持一致；

4. 本次评估假设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，并未考虑各项资产各自的最佳利用；

5. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；

6. 被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

7. 评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；

8. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

9. 本次评估假设企业于年度内均匀获得净现金流。

(三) 评估限制条件

1. 本评估结论是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影

响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当出现与上述评估假设和限制条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次评估分别采用收益法和资产基础法两种方法对杭州西溪银盛置地有限公司股东部分权益价值进行评估。杭州西溪银盛置地有限公司截止评估基准日2022年3月31日经审计后资产账面价值为463,988.31万元，负债为308,571.01万元，净资产为155,417.30万元。

（一）资产基础法评估结果

总资产账面价值为463,988.31万元，评估值为464,077.01万元，增值率0.02%；负债账面价值为308,571.01万元，评估值为308,571.01万元，无评估增减值；净资产账面价值为155,417.30万元，评估值为155,506.00万元，增值率0.06%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	252,500.04	252,576.66	76.62	0.03
非流动资产	2	211,488.27	211,500.35	12.08	0.01
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4	200,343.24	200,343.24	-	-
固定资产	5	23.66	35.74	12.08	51.03
在建工程	6				
无形资产	7				
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9	11,121.37	11,121.37	-	-
资产总计	10	463,988.31	464,077.01	88.70	0.02
流动负债	11	83,570.37	83,570.37	-	-
非流动负债	12	225,000.64	225,000.64	-	-
负债总计	13	308,571.01	308,571.01	-	-
净资产(所有者权益)	14	155,417.30	155,506.00	88.70	0.06

（二）收益法评估结果

在本报告所列假设和限定条件下，采用收益法评估的股东全部权益价值为91,400.00万元，减值率41.19%。

（三）评估结论的选取

资产基础法的评估值为155,506.00万元；收益法的评估值91,400.00万元，两种方法的评估结果差异64,106.00万元，差异率41%。

基于以下因素，本次选用资产基础法结果作为最终评估结论，即：杭州西溪银盛置地有限公司的股东全部权益价值评估结果为155,506.00万元。

收益法与资产基础法因所得税、折现率以及运营资金等方面估算模型不一致导致存在一定差异，本次委托评估范围的主要资产为投资性房地产，对投资性房地产本次已采用收益法进行评估，结合本次评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，认为资产基础法的评估结果能更全面、合理地反映杭州西溪银盛的所有者权益价值。

云南城投置业股份有限公司拟转让所持有杭州西溪银盛置地有限公司70%股权评估价值为108,854.20万元（ $155,506.00 \times 70\%$ ）。

本评估结论根据以上评估工作得出。

（四）评估结论使用有效期

本资产评估报告评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十一、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评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项，提请报告使用人予以关注：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1. 委估房产地下四层和地下室楼梯及地下管井、地下自行车库未办理权证，建筑面积120,281.16平方米，西溪银盛置地提供了房产的测绘报告，并出具产权承诺，承诺该房地产及其所占有的土地权属西溪银泰城，不存在权属纠纷及其他对其占有、使用、收益和处置的限制。上述房产的建筑面积主要依据西溪银泰城提供的测绘报告和评估申报明细表，并结合评估人员的现场勘察确定。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

未发现委托人未提供的其他关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

西溪银盛置地公司存在以下诉讼事项，本次评估未考虑法律纠纷对评估结果的影响：

序号	原告	被告人	诉讼案件纠纷类型	判决金额(元)	目前进展情况	案号
1	天津美智融远企业管理有限公司,杭州企志睿达企业管理有限公司	杭州西溪银盛置地有限公司	房屋租赁合同纠纷	606,535.76	等待法院判决	(2022)浙 0106 民初 1626 号
2	杭州西溪银盛置地有限公司	岳建良,韩新朝	房屋租赁合同纠纷	1,522,452.58	一审判决被告支付 58 万元,被告已上诉	(2021)浙 0106 民初 8473 号

(四) 重要的利用专家工作及相关报告情况

评估基准日报表已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的《审计报告》（XYZH/2022KMAA20562）。

(五) 重大期后事项

未发现杭州西溪银盛存有重大期后事项。

(六) 评估程序受限的有关情况、机构采取弥补措施及对评估结论影响的情况
无。

(七) 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、至评估基准日，杭州西溪银盛置地有限公司、台州银泰商业有限公司、宁波市奉化银泰城商业经营管理有限公司与昆仑信托有限责任公司签订了编号（2019 年昆仑信（贷）字第 18019XT07-1 号）《信托贷款合同》及《信托贷款合同之补充协议（一）》（协议编号为 2019 年昆仑信（贷）字第 18019XT07-1-补 1 号），取得 33 亿元信托贷款，贷款期限自 2019 年 4 月 22 日至 2043 年 4 月 22 日，其中西溪银泰城取得信托贷款 20 亿元，用于归还金融机构贷款、支付工程款、归还股东借款及日常经营需求。借款年利率区间为 4%至 8%。

为担保《信托贷款合同》（编号（2019 年昆仑信（贷）字第 18019XT07-1 号）项下的义务履行，杭州西溪银盛置地有限公司与昆仑信托有限责任公司签订了（1）《应收账款质押合同》（2018 年昆仑信（质）字第 18019XT07-2 号），杭州西溪银盛置地有限公司将其持有的应收账款出质给昆仑信托有限责任公司，质押期限为 24 年；（2）《抵押合同》（编号（2019 年昆仑信（抵）字第 18019XT07-1-3 号），以西溪银泰城的建筑及其占有范围内的土地使用权以不转移占有的方式为昆仑信托提供第二顺位抵押担保，以担保信托贷款合同项下 33 亿元信托贷款。抵押期限为 2019 年 4 月 22 日至 2043

年 4 月 22 日。截止该抵押合同签署之日，为担保杭州西溪银盛置地有限公司与杭州银行股份有限公司蒋村支行签署的《杭州银行股份有限公司借款合同》（编号为 146C217201700001 号）项下的相关义务，杭州西溪银盛置地有限公司已在抵押资产上设置了抵押权负担，抵押方式为最高额抵押，最高债权数额为 160,026 万元，债权确定期间为 2018 年 1 月 18 日至 2021 年 1 月 17 日。《抵押合同》（编号（2019 年昆仑信（抵）字第 18019XT07-1-3 号）项下本次抵押为抵押财产余值抵押。

抵押清单具体如下：

抵押财产名称	西溪银泰商业中心 1 号楼
土地面积/房屋建筑面积	土地使用权面积：25,074 平方米，房屋建筑面积：85,471.73 平方米
协议价值	490026 万元
不动产权证号	浙（2018）杭州市不动产权第 0181152 号
抵押财产座落	杭州市西湖区西溪银泰商业中心 1 号楼
备注	抵押人已在抵押资产上设置了抵押权负担（抵押权人为杭州银行股份有限公司蒋村支行），杭州银行股份有限公司蒋村支行现持有浙（2018）杭州市不动产证明第 0077547 号《不动产登记证明》，抵押方式为最高额抵押，最高债权数额为 160,026 万元，债权确定期间为 2018 年 1 月 18 日至 2021 年 1 月 17 日。 本合同项下本次抵押为抵押财产余值抵押。 本合同项下抵押物被担保债权数额为 33 亿元，债务履行期限为 2019 年 4 月 22 日至 2043 年 4 月 22 日。

2、根据（西）股质登记设字（2018）第 0074 号股权出质设立登记通知书，质押物为云南城投置业股份有限公司持有杭州西溪银盛置地有限公司 70%股权，出质股权数额 28,000.00 万元/万股，出质人为：云南城投置业股份有限公司，质权人为：中国银行股份有限公司昆明市盘龙支行。经过核实了解，股权质押涉及的主借款合同到期日为 2024 年 8 月 15 日，股权质押合同中未约定质押期限，根据股权出质设立登记通知书（西）股质登记设字（2018）第 0074 号质押权于 2018 年 7 月 19 日设立。截止评估基准日，未解除股权质押。截止本报告出具日，委托人与质押权利人正在协商沟通质押事项。

（八）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

本次资产评估对应的经济行为中，未发现有可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（九）其他需要说明的事项

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑上述抵押、担保等事项对估值的影响；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3. 本评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

4. 评估过程中，资产评估专业人员对所评估房屋建构筑物的外貌进行了观察，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，但并未进行任何结构和材质测试；在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

5. 本次评估中，我们参考和采用了被评估单位历史及评估基准日的财务报表，以及我们在同花顺iFinD中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

6. 本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托人和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

7. 根据杭州西溪银盛置地有限公司与云创商业管理（杭州）有限公司西溪分公司签订的《商业项目委托管理合同》，杭州西溪银盛置地有限公司将西溪银泰城购物中心委托给云创商业管理（杭州）有限公司西溪分公司进行经营管理，杭州西溪银盛置

地有限公司支付给云创商业管理（杭州）有限公司西溪分公司的管理报酬根据经营利润、目标利润、应收款余额、营业收入等指标来计算。由于杭州西溪银盛置地有限公司和云创商业管理（杭州）有限公司西溪分公司为关联方，故本次预测现金流时未考虑该委托管理合同中约定事项影响。而是直接根据购物中心实际与租户签订的租赁合同、综合物管服务合同等、以及其实际的运营成本进行预测。

8. 杭州西溪银盛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2022年3月31日，杭州西溪银盛提供的阶段性担保金额6,764.60万元。除存在上述或有事项外，截至2022年3月31日止，杭州西溪银盛无其他应披露未披露的重要或有事项。

9. 本评估结论未考虑控制权溢价对评估对象价值的影响。

10. 本评估结论未考虑流动性对评估对象价值的影响。

11. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告有如下使用限制：

（一）使用范围：本资产评估报告仅用于本资产评估报告载明的评估目的和用途；

（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师不承担责任；

（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评估对象可实现价格的保证；

（五）本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

（六）本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章，并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用。

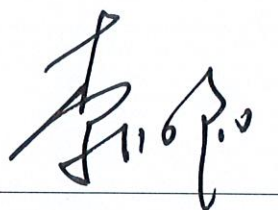
十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成日期2022年8月29日。

（以下无正文）

(本页无正文)

评估机构法定代表人签字：李伯阳



资产评估师：文 剑




资产评估师：彭丽娟




北京中同华资产评估有限公司

