

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公开挂牌转让所持有杭州  
萧山银城置业有限公司 67%股权所涉及的杭州萧山银城  
置业有限公司股东部分权益价值评估项目

## 资产评估报告

中和评报字（2022）第 KMV3066 号

（共一册）

 中和資產評估有限公司  
ZhongHe Appraisal Co., Ltd.

二〇二二年九月十三日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

|                                                                                                                        |                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 报告编码：                                                                                                                  | 5311020179530901202200381                                           |
| 合同编号：                                                                                                                  | 2022KMV3066                                                         |
| 报告类型：                                                                                                                  | 法定评估业务资产评估报告                                                        |
| 报告文号：                                                                                                                  | 中和评报字（2022）第KMV3066号                                                |
| 报告名称：                                                                                                                  | 云南城投置业股份有限公司拟公开挂牌转让所持有杭州萧山银城置业有限公司67%股权所涉及的杭州萧山银城置业有限公司股东部分权益价值评估项目 |
| 评估结论：                                                                                                                  | 175,842,795.36元                                                     |
| 评估机构名称：                                                                                                                | 中和资产评估有限公司                                                          |
| 签名人员：                                                                                                                  | 张琼辉（资产评估师） 会员编号：53040021<br>陈勇（资产评估师） 会员编号：53040003                 |
| <div></div> <p>（可扫描二维码查询备案业务信息）</p> |                                                                     |

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21日

# 资产评估报告目录

|                              |    |
|------------------------------|----|
| 资产评估报告声明 .....               | 1  |
| 摘 要 .....                    | 3  |
| 资产评估报告 .....                 | 8  |
| 一、 委托人、被评估单位及其他评估报告使用人 ..... | 8  |
| 二、 评估目的 .....                | 14 |
| 三、 评估对象和评估范围 .....           | 14 |
| 四、 价值类型及其定义 .....            | 16 |
| 五、 评估基准日 .....               | 16 |
| 六、 评估依据 .....                | 16 |
| 七、 评估方法 .....                | 20 |
| 八、 评估程序实施过程 and 情况 .....     | 24 |
| 九、 评估假设 .....                | 26 |
| 十、 评估结论 .....                | 27 |
| 十一、 特别事项说明 .....             | 28 |
| 十二、 评估报告使用限制说明 .....         | 31 |
| 十三、 评估报告日 .....              | 32 |
| 资产评估报告书附件 .....              | 34 |

## 资产评估报告声明

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

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

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

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

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

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估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。

八、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。

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

云南城投置业股份有限公司拟公开挂牌转让所持有杭州萧山银城置业有限公司 67% 股权所涉及的杭州萧山银城置业有限公司股东部分权益价值评估项目

## 资产评估报告

中和评报字（2022）第 KMV3066 号

### 摘 要

中和资产评估有限公司(以下简称“本资产评估机构”)接受云南城投置业股份有限公司的委托,按照法律、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,按照必要的评估程序,对云南城投置业股份有限公司拟公开挂牌转让所持有杭州萧山银城置业有限公司 67% 股权涉及的杭州萧山银城置业有限公司股东部分权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下:

**评估目的:** 云南城投置业股份有限公司拟公开挂牌转让所持有杭州萧山银城置业有限公司 67% 股权,需对涉及的杭州萧山银城置业有限公司股东部分权益进行评估,以确定其在评估基准日的市场价值,为该经济行为提供参考依据。

**评估对象:** 杭州萧山银城置业有限公司 67% 股权价值。

**评估范围:** 杭州萧山银城置业有限公司的全部资产及负债。

**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

**评估结论:**

经资产基础法评估,杭州萧山银城置业有限公司总资产账面价值为 100,587.03 万元,评估价值为 101,419.86 万元,增值额为 832.83 万元,增

值率为 0.83%；总负债账面价值为 83,835.58 万元，评估价值为 83,835.58 万元。股东全部权益账面价值为 16,751.45 万元，评估后的股东权益为 17,584.28 万元，增值额为 832.83 万元，增值率为 4.97 %。评估结果详见下列评估结果汇总表：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 3 月 31 日

单位：人民币万元

| 项目 |             | 账面价值       | 评估价值       | 增减值    | 增值率%      |
|----|-------------|------------|------------|--------|-----------|
|    |             | A          | B          | C=B-A  | D=C/A×100 |
| 1  | 流动资产        | 100,584.77 | 101,415.49 | 830.72 | 0.83      |
| 2  | 非流动资产       | 2.26       | 4.37       | 2.11   | 93.36     |
| 3  | 其中：可供出售金融资产 |            |            |        |           |
| 4  | 持有至到期投资     |            |            |        |           |
| 5  | 长期应收款       |            |            |        |           |
| 6  | 长期股权投资      |            |            |        |           |
| 7  | 投资性房地产      |            |            |        |           |
| 8  | 固定资产        | 2.26       | 4.37       | 2.11   | 93.36     |
| 9  | 在建工程        |            |            |        |           |
| 10 | 工程物资        |            |            |        |           |
| 11 | 固定资产清理      |            |            |        |           |
| 12 | 生产性生物资产     |            |            |        |           |
| 13 | 油气资产        |            |            |        |           |
| 14 | 无形资产        |            |            |        |           |
| 15 | 开发支出        |            |            |        |           |
| 16 | 商誉          |            |            |        |           |
| 17 | 长期待摊费用      |            |            |        |           |
| 18 | 递延所得税资产     |            |            |        |           |
| 19 | 其他非流动资产     |            |            |        |           |
| 20 | 资产总计        | 100,587.03 | 101,419.86 | 832.83 | 0.83      |
| 21 | 流动负债        | 83,501.53  | 83,501.53  |        |           |
| 22 | 非流动负债       | 334.05     | 334.05     |        |           |
| 23 | 负债合计        | 83,835.58  | 83,835.58  |        |           |
| 24 | 净资产（股东权益）   | 16,751.45  | 17,584.28  | 832.83 | 4.97      |

云南城投置业股份有限公司所持有杭州萧山银城置业有限公司 67% 股权评估价值为 11,781.47 万元。

评估结论的使用有效期：自评估基准日 2022 年 3 月 31 日起一年有效。

### 重大特殊事项:

- 1、 本次评估固定资产的市场价值为不含增值税价值。
- 2、 截至评估基准日项目二期于 2022 年 1 月 24 日开始已处于停工状态，评估结论为假设项目能恢复建设，并按规划指标进行建设下结论。
- 3、 本次评估开发成本中二期的待开发的商业项目后续投资 49,418.94 万元，根据本项目的开发计划及被评估单位提供的工程前期目标成本和实际开发情况，预测未来开发成本的投入。评估人员核实了企业前期签订的相关工程类合同，核实该工程类合同金额是否满足该项目的工程开发，考虑企业合同签订日期与评估基准日材料价格差异等因素影响，综合分析未来投入。根据工程总包合同约定，材料价格与施工过程中材料价格调差范围  $\pm 5\%$  内由总包方承担，被评估单位的近期价格与总目标成本价格接近，故可以根据企业提供的项目目标成本计算未来预计投入金额。由于被评估单位的预算为 2018 年 9 月编制，被评估单位项目管理人员被评估单位项目工程管理人员根据 2018 年的材料价格与近期的材料价格进行了对比分析，近期材料价格有一定波动，波动在正常可控范围内，对未来投资预计无较大影响。项目 2022 年 1 月停工，复工时间未确定，未来的工程支出预计无较大变化，企业未对投资目标成本进行调整。评估人员结合相关前期工程合同、基础设施合同、建安工程合同、配套工程合同、合同台账，结合施工图纸、现场查勘情况等核实，该账面工程款与实际的工程进度保持一致。如果后续投入发生变化，并对本评估报告资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请资产评估机构重新评估。
- 4、 本次对开发成本中的二期待开发商业项目，建设用地规划条件中对建成后的商业经营模式无限制条件，评估结论为假设商业项目开发后按销售模式得出的结论，如果未来待开发的商业经营模式发生变化，并对本评估报告资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请资产评估机构重

新评估。

5、本次评估对开发成本中的二期待开发商业项目，因工程目前尚未完工，本次评估建筑面积依据土地规划指标面积确认。

6、本次评估对项目的土地增值税依据财务数据进行模拟测算，经测算公司开发的项目无需缴纳土地增值税，该项目已售部分的预缴土地增值税1,821.25万元考虑退回，但最终应以税务部门核定的为准，如果未来核定的土地增值税与测算结果差异较大，并对本评估报告资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请资产评估机构重新评估。

7、关联方资金拆借：云南城投置业股份有限公司为被评估企业有偿提供资金，截止2022年3月31日，借款本息余额370,737,414.51元。

8、杭州萧山银城置业有限公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的情况：被评估企业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，杭州萧山银城置业有限公司提供的阶段性担保金额为42,021.40万元。本次评估未考虑该担保事项对评估结论的影响。

9、诉讼事项：杭州萧山银城置业有限公司与工程总包浙江宝业建设集团有限公司工程款纠纷，浙江宝业建设集团有限公司向杭州市萧山区人民法院提出诉前财产保全申请，请求对被申请人杭州萧山银城置业有限公司的财产在22,000,000元的限额内采取保全措施，并已提供担保。2022年6月23日，杭州萧山银城置业有限公司收到杭州市萧山区人民法院《民事裁定书》（(2022)浙0109民诉前调10978号），查封、扣押、冻结杭州萧山银城置业有限公司限额在22,000,000元内的财产。2022年7月13日，杭州萧山银城置业有限公司收到杭州市萧山区人民法院诉讼保全信息告知书（(2022)浙0109民诉前调10978号、(2022)浙0109执保818号），现已查

封杭州萧山银城置业有限公司萧山区戴村镇恒达路 583、585 号[产权证号: 浙(2022)萧山区不动产权第 0030746 号]等 12 个产权的房产及相应分摊面积的国有土地使用权;查封期限为三年,于 2025 年 7 月 7 日自动解除查封。本次评估未考虑该诉讼事项对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告书正文,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书正文。

云南城投置业股份有限公司拟公开挂牌转让所持有杭州萧山银城置业有限公司 67% 股权所涉及的杭州萧山银城置业有限公司股东部分权益价值评估项目

## 资产评估报告

中和评报字（2022）第 KMV3066 号

云南城投置业股份有限公司：

中和资产评估有限公司(以下简称“本资产评估机构”)接受贵公司的委托，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公开挂牌转让所持有杭州萧山银城置业有限公司 67% 股权涉及的杭州萧山银城置业有限公司股东部分权益在评估基准日 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、被评估单位及其他评估报告使用人

委托人：云南城投置业股份有限公司

被评估单位：杭州萧山银城置业有限公司

#### （一）委托人简介

名称：云南城投置业股份有限公司

统一社会信用代码：915300002179235351

住所：云南省昆明市西山区西园南路 34 号融城优郡 A4 栋

法定代表人：李家龙

注册资本：160,568.6909 万元

类型：股份有限公司(上市)

A 股代码：600239

成立日期： 1997-04-21

运营期限： 1997-04-21 至长期

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

## （二）被评估单位简介

### 1、企业注册情况

名称：杭州萧山银城置业有限公司

统一社会信用代码：91330109MA2CD6A02Q

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

注册资本：壹亿元整

法定代表人：周宏军

公司地址：浙江省杭州市萧山区戴村镇三头村

成立日期：2018年07月18日

营业期限：2018年07月18日至长期

经营范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程设计；住宅室内装饰装修；工程造价咨询业务(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，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：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；工程管理服务；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；广告制作；广告发布；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；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）；针纺织品销售；日用百货销售；五金产品零售；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；机械零件、零部件销售(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

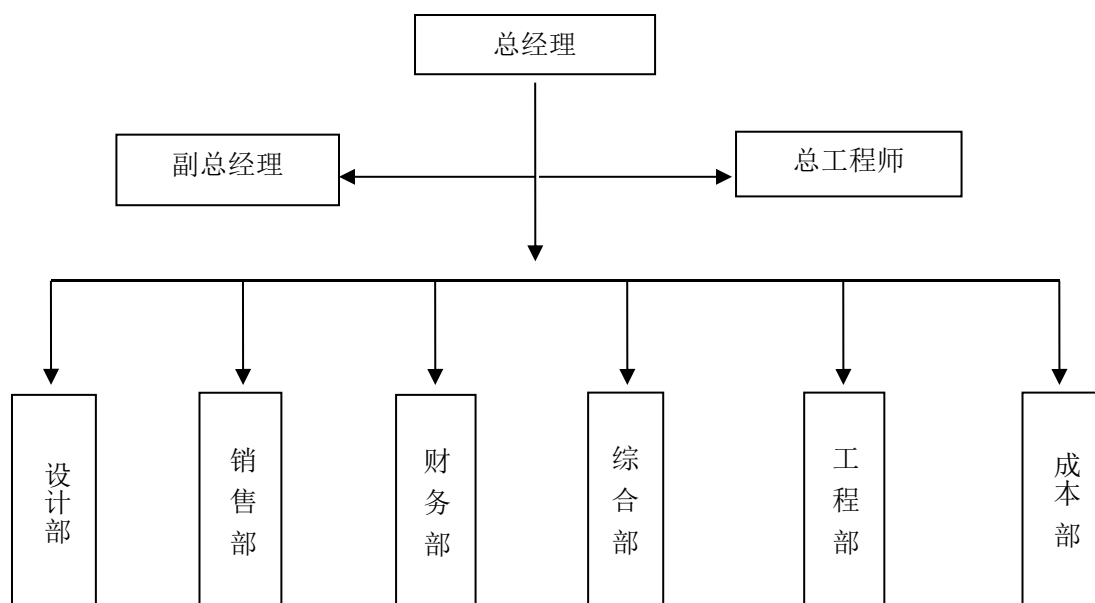
## 2、企业基本情况

杭州萧山银城置业有限公司是由云南城投置业股份有限公司、杭州银泰农旅投资发展有限公司共同投资组建的有限公司。杭州萧山银城置业有限公司公司成立于 2018 年 07 月 18 日，注册资本 10000 万元，云南城投置业股份有限公司出资 6700 万元，股权比例为 67%；杭州银泰农旅投资发展有限公司出资 3300 万元，股权比例为 33%。

截至评估基准日 2022 年 3 月 31 日，杭州萧山银城置业有限公司股权结构未发生变化。

## 3、公司组织结构

杭州萧山银城置业有限公司公司组织架构如下图：



## 4、公司经营现状

杭州萧山银城置业有限公司是一家房地产开发经营公司。公司开发的项目为“城南·银泰城”，项目位于杭州市萧山区戴村镇，共一个地块，地块已取得《中华人民共和国国有土地使用权证》，证号：浙（2019）萧山区不动产权第 0009362 号，证载使用权面积 55,422.00 平方米，使用权类型为出让，用途为商住用地，住宅用地终止日期为 2089 年 1 月 24 日，商业用地终止日期为 2059 年 1 月 24 日。地块已进行了一期、二期开发。杭州萧

山银城置业有限公司于 2019 年 12 月 20 日取得《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》，证书编号：萧房项字 201839 号，本证有效期 2021 年 12 月 28 日，2022 年 4 月 30 日取得《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》，证书编号：浙开二 0101-2022-2022-0172 号，资质等级：二级，本证有效期至 2025 年 4 月 30 日。截至评估基准日，该证处于有效期范围内。

一期项目情况如下：

一期项目于 2019 年 6 月开始施工，2021 年 12 月底交房，一期项目已全部完工，开发土地面积 26,230.00 平方米，建筑面积 122,526.06 平方米，其中：住宅建筑面积 64,581.12 平方米，已全部销售；一期住宅底商总建筑面积 4,610.21 平方米，已销售面积 434.87 平方米，未销售面积 4,175.34 平方米；一期地下建筑面积为 68,152 平方米，为一期地下建筑，主要为地下负一层至负三层车位，一期地下负一层车位共计 426 个，其中已销售 140 个，未销售 286 个；一期地下负二层车位共计 438 个，其中已销售 149 个，未销售 289 个；一期地下负三层车位共计 460 个，全部未销售。

二期项目情况如下：

二期待开发的商业项目，包括商业街、购物中心、下沉式广场（地下商业一层）、二期的商业车位。在 2022 年 4 月 24 日，二期的不动产权证与一期的不动产权证已进行分割，二期的不动产权证号为：浙（2022）萧山区不动产权第 0030280 号，证载使用权面积 29,192.00 平方米，使用权类型为出让，用途为商住用地，住宅用地终止日期为 2089 年 1 月 24 日，商业用地终止日期为 2059 年 1 月 24 日。二期项目已于 2020 年 8 月开始施工，基准日商业街主体结构已基本封顶，购物中心地基已开始建设；二期拟建成的具体业态和建筑面积情况如下表：

| 业态  | 单位  | 预计建设数量    |
|-----|-----|-----------|
| 商业街 | 平方米 | 17,593.00 |

|               |     |           |
|---------------|-----|-----------|
| 购物中心          | 平方米 | 53,401.00 |
| 下沉式广场（地下商业一层） | 平方米 | 13,594.00 |
| 二期车位          | 个   | 807.00    |

项目二期已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证。截至评估基准日项目二期于 2022 年 1 月 24 日开始已处于停工状态。

该项目总经济指标如下：

| 主要经济技术指标（地上） |        |          |        |        |        |                  |                 |
|--------------|--------|----------|--------|--------|--------|------------------|-----------------|
| 项目           |        | 单位       | 一期     | 二期     | 合计     | 备注               |                 |
| 总用地面积        |        | m2       | 29397  | 33040  | 62437  |                  |                 |
| 其中           | 建设用地面积 | m2       | 26231  | 29191  | 55422  |                  |                 |
|              | 代征绿地   | m2       | 3166   | 3849   | 7015   |                  |                 |
| 总建筑面积        |        | m2       | 130005 | 129374 | 259379 |                  |                 |
| 地上建筑面积       |        | m2       | 71853  | 72010  | 143863 |                  |                 |
| 计容建筑面积       |        | m2       | 72159  | 71938  | 144097 |                  |                 |
| 其中           | 住宅     |          | m2     | 64738  | 0      | 64738            |                 |
|              | 配套公建   |          | m2     | 2263   | 676    | 2939             |                 |
|              | 其中     | 社区管理用房   | m2     | 900    | 0      | 900              |                 |
|              |        | 社区养老服务用房 | m2     | 600    | 0      | 600              |                 |
|              |        | 物业管理办公用房 | m2     | 216    | 257    | 473              |                 |
|              |        | 物业管理经营用房 | m2     | 288    | 344    | 632              |                 |
|              |        | 垃圾房      | m2     | 24     | 0      | 24               |                 |
|              |        | 公厕       | m2     | 75     | 75     | 150              |                 |
|              |        | 快递服务用房   | m2     | 100    | 0      | 100              |                 |
|              |        | 消控监控     | m2     | 60     | 0      | 60               |                 |
|              | 尾气井    |          | m2     | 366    | 130    | 496              | 一期计容不计建，二期计容也计建 |
|              | 商业     |          | m2     | 4792   | 71132  | 75924            |                 |
|              | 其中     | 可售商业     | m2     | 4792   | 17593  | 22385            |                 |
|              |        | 购物广场商业   | m2     | 0      | 53401  | 53401            |                 |
| 开闭所          |        | m2       | 60     | 72     | 132    | 地上不计容建筑面积但计建建筑面积 |                 |

| 主要经济技术指标（地下） |       |    |       |       |        |                    |
|--------------|-------|----|-------|-------|--------|--------------------|
| 项目           |       | 单位 | 一期    | 二期    | 合计     | 备注                 |
| 地下建筑面积       |       | m² | 58152 | 57364 | 115516 |                    |
| 其中           | 地下商业  | m² | 0     | 13594 | 13594  |                    |
|              | 机动车车位 | m² | 55709 | 36665 | 92374  |                    |
|              | 非机动车位 | m² | 2443  | 4295  | 6738   |                    |
|              | 设备用房  | m² | 0     | 2810  | 2810   | 含变电所、水泵房、消防水池等设备用房 |

|        |                |         |         |         |                    |
|--------|----------------|---------|---------|---------|--------------------|
| 架空层    | m <sup>2</sup> | 762     | 0       | 762     | 不计建不计容             |
| 容积率    |                | 2.6     |         |         |                    |
| 绿化率    |                | 25%     |         |         | 住宅部分不小于 30%        |
| 建筑密度   |                | 40%     |         |         |                    |
| 建筑占地面积 | m <sup>2</sup> | 10492.4 | 11676.4 | 22168.8 |                    |
| 住宅户数   | 户              | 591     | 0       | 591     |                    |
| 机动车位   | 辆              | 1353    | 689     | 2042    | 其中一期地下实际可售车位 866 个 |
| 其中     | 地上车位           | 辆       | 29      | 4       | 33                 |
|        | 地下车位           | 辆       | 1324    | 685     | 2009               |
|        |                |         |         |         | 一期地下三层车位给商业使用      |
| 装卸车位   | 辆              | 0       | 9       | 9       |                    |
| 非机动车位  | 辆              | 1341    | 4070    | 5411    |                    |
| 建筑高度   | 米              | 55.15   | 44      |         | 建筑高度不超过 60 米       |
| 建筑层数   |                |         |         |         |                    |
| 其中     | 住宅             | 层       | 18      | 0       | 部分有架空层             |
|        | 地下车库           | 层       | 3       | 2       | 局部夹自行车库            |
|        | 销售商业           | 层       | 2       | 3       |                    |
|        | 购物广场商业         | 层       | 0       | 7       |                    |

## 5、评估基准日及前三年财务报表审计情况

杭州萧山银城置业有限公司 2019 年-2022 年 1-3 月资产、财务状况表如下所示:

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 | 155,652.59       | 154,080.19       | 100,316.36       | 100,587.03      |
| 负债总额 | 146,535.35       | 148,086.29       | 82,130.39        | 83,835.58       |
| 净资产  | 9,117.23         | 5,993.90         | 18,185.98        | 16,751.45       |
| 项目   | 2019 年度          | 2020 年度          | 2021 年度          | 2022 年 1-3 月    |
| 销售收入 |                  |                  | 85,049.40        | 142.71          |
| 利润总额 | -1,056.69        | -4,161.41        | 19,413.86        | -1,434.53       |
| 净利润  | -796.37          | -3,123.33        | 12,192.08        | -1,434.53       |

2019 年度、2020 年度、2021 年度、评估基准日 2022 年 1-3 月的财务报表, 已经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 出具了无保留意见的审计报告 (XYZH/2022KMAA20560)。

### (三) 委托人与被评估单位关系

委托人云南城投置业股份有限公司持有被评估单位杭州萧山银城置业有限公司 67% 股权。

### (四) 其他评估报告使用人

本评估报告仅供委托人和法律法规规定的其他评估报告使用人使用。

## 二、评估目的

云南城投置业股份有限公司拟公开挂牌转让所持有杭州萧山银城置业有限公司 67%股权事宜，需对涉及的杭州萧山银城置业有限公司股东部分权益进行评估，以确定其在评估基准日的市场价值，为该经济行为提供参考依据。

本次经济行为已经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）审议并通过。此决议中的相关内容为：“(二)同意云南城投置业股份有限公司本次重大资产重组以公开挂牌方式转让杭州西溪银盛置地有限公司 70%的股权、台州银泰商业有限公司 70%的股权、宁波奉化银泰置业有限公司 19%的股权及杭州萧山银城置业有限公司 67%股权等 20 家下属企业股权或合伙份额。”

## 三、评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象是杭州萧山银城置业有限公司 67%股权价值。评估范围是杭州萧山银城置业有限公司的全部资产及相关负债。

本次评估的资产总额 1,005,870,364.30 元，其中：流动资产 1,005,847,770.51 元，其中存货 799,661,634.14 元。非流动资产 22,593.79 元，全部为固定资产；负债总额 838,355,845.84 元，包括流动负债和非流动负债，股东权益 167,514,518.46 元。详细见下表：

2022 年 3 月 31 日资产负债表

金额单位：人民币元

| 资产           | 金额         | 负债及股东权益      | 金额             |
|--------------|------------|--------------|----------------|
| <b>流动资产：</b> |            | <b>流动负债：</b> |                |
| 货币资金         | 662,546.98 | 短期借款         | -              |
| 交易性金融资产      | -          | 交易性金融负债      | -              |
| 应收票据         | -          | 应付票据         | -              |
| 应收账款         |            | 应付账款         | 216,101,430.18 |
| 预付款项         | 26,682.56  | 合同负债         |                |
| 应收利息         | -          | 应付职工薪酬       | 1,391,708.57   |

| 资产             | 金额                      | 负债及股东权益          | 金额                      |
|----------------|-------------------------|------------------|-------------------------|
| 应收股利           | -                       | 应交税费             | 45,525,624.83           |
| 其他应收款          | 204,986,881.70          | 应付利息             | -                       |
| 存货             | 799,661,634.14          | 应付股利             | -                       |
| 一年内到期的非流动资产    | -                       | 其他应付款            | 571,996,498.06          |
| 其他流动资产         | 510,025.13              | 一年内到期的非流动负债      | -                       |
|                |                         | 其他流动负债           |                         |
| <b>流动资产合计</b>  | <b>1,005,847,770.51</b> | <b>流动负债合计</b>    | <b>835,015,261.64</b>   |
| <b>非流动资产:</b>  |                         | <b>非流动负债:</b>    |                         |
| 可供出售金融资产       | -                       | 长期借款             | -                       |
| 持有至到期投资        | -                       | 应付债券             | -                       |
| 长期应收款          | -                       | 长期应付款            | -                       |
| 长期股权投资         | -                       | 专项应付款            | -                       |
| 投资性房地产         | -                       | 预计负债             | 3,340,584.20            |
| 固定资产           | 22,593.79               | 递延所得税负债          | -                       |
| 在建工程           | -                       | 其他非流动负债          | -                       |
| 工程物资           | -                       | <b>非流动负债合计</b>   | <b>3,340,584.20</b>     |
| 固定资产清理         | -                       | <b>负债合计</b>      | <b>838,355,845.84</b>   |
| 生产性生物资产        | -                       | <b>股东权益</b>      |                         |
| 油气资产           | -                       | 实收资本（或股本）        | 100,000,000.00          |
| 无形资产           |                         | 资本公积             | -                       |
| 开发支出           |                         | 减：库存股            | -                       |
| 商誉             |                         | 其他综合收益           | -                       |
| 长期待摊费用         |                         | 盈余公积             | 8,185,977.12            |
| 递延所得税资产        | -                       | 一般风险准备           | -                       |
| 其他非流动资产        | -                       | 未分配利润            | 59,328,541.34           |
| <b>非流动资产合计</b> | <b>22,593.79</b>        | <b>股东权益合计</b>    | <b>167,514,518.46</b>   |
| <b>资产总计</b>    | <b>1,005,870,364.30</b> | <b>负债和股东权益总计</b> | <b>1,005,870,364.30</b> |

（一）委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，其账面金额已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）昆明分所审计，出具了无保留意见的审计报告（审计报告号：XYZH/2022KMAA20560）。

（二）被评估单位申报的表外资产的类型、数量；

本次评估过程中，评估人员已提示企业对其拥有的全部资产进行清查、申报，企业承诺除上述资产外不存在其他拥有的、账面未记录的其他资产。

(三) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)

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

#### 四、价值类型及其定义

根据评估目的和评估对象的特点,确定本次评估结论的价值类型为市场价值。

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

#### 五、评估基准日

(一) 本评估报告的评估基准日是 2022 年 3 月 31 日。

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

(三) 本评估报告的评估基准日与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

#### 六、评估依据

##### 经济行为依据:

云南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)审议并通过。此决议中的相关内容为:“(二)同意云南城投置业股份有限公司本次重大资产重组以公开挂牌方式转让杭州西溪银盛置地有限公司 70%的股权、台州银泰商业有限公司 70%的股权、宁波奉化银泰置业有限公司 19%的股权及杭州萧山银城置业有限公司 67%股权等 20 家下属企业股权或合伙份额。”

## 法律法规依据:

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

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

(三) 《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订通过);

(四) 《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订);

(五) 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);

(六) 国务院91号令《国有资产评估管理办法》(1991年11月16日国务院91号令颁布,根据2020年11月29日国务院令第732号修改);

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

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

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

(十) 国务院国资委、财政部令第32号《企业国有资产交易监督管理办法》;

(十一) 国务院国资委第12号令《企业国有资产评估管理暂行办法》;

(十二) 财政部令第14号《国有资产评估管理若干问题的规定》;

(十三) 《资产评估行业财政监督管理办法》2017年4月21日财政部令第86号公布,根据2019年1月2日《财政部关于修改<会计师事务所执

业许可和监督管理办法>等 2 部部门规章的决定》修改;

(十四) 《上市公司重大资产重组管理办法》(2014 年 7 月 7 日中国证券监督管理委员会第 52 次主席办公会议审议通过, 根据 2016 年 9 月 8 日中国证券监督管理委员会《关于修改〈上市公司重大资产重组管理办法〉的决定》、2019 年 10 月 18 日中国证券监督管理委员会《关于修改〈上市公司重大资产重组管理办法〉的决定》、2020 年 3 月 20 日中国证券监督管理委员会《关于修改部分证券期货规章的决定》修正)

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

(十六) 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》国资委产权[2006]274 号;

(十七) 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》 国资产权[2009]941 号;

(十八) 《关于下发施行云南省省属企业国有资产评估管理暂行办法的通知》(云国资产权[2018]147 号);

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

(二十) 与本次评估有关的其他法律法规。

#### 准则依据:

- (一) 《资产评估基本准则》(财资[2017]43 号);
- (二) 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30 号);
- (三) 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36 号);
- (四) 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35 号);
- (五) 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号);

- (六) 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号);
- (七) 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号);
- (八) 《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35号)
- (九) 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38号);
- (十) 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);
- (十一) 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);
- (十二) 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
- (十三) 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
- (十四) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
- (十五) 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
- (十六) 《资产评估准则术语 2020》(中评协[2020]31号)

**权属依据:**

- (一) 杭州萧山银城置业有限公司《中华人民共和国不动产权证》;
- (二) 其他有关产权证明。

**取价依据:**

- (一) 北京中和明讯数据咨询有限责任公司《评估资讯网》;
- (二) 评估人员对评估对象进行勘查核实的记录;
- (三) 重点设备询价资料;
- (四) 《营业税改征增值税试点有关事项的规定》(财税[2016]36号);
- (五) 《国家税务总局关于发布<房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法>的公告》(国家税务总局公告 2016 年第 18 号);
- (六) 杭州萧山银城置业有限公司提供的资产负债表、损益表、成本

费用表等财务报表；

（七）评估人员收集的杭州市场资料；

（八）Wind 资讯；

（九）与此次整体资产评估有关的其他资料。

其他依据：

（一）被评估单位评估基准日专项审计报告；

（二）资产评估委托合同。

## 七、评估方法

（一）资产评估的基本方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。

市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

（二）适用性分析：

由于被评估单位商业业态的特殊性，被评估单位的商圈内无类同的商业综合体等业态，也搜集不到适量的、与被评估对象可比的交易实例，以及将其与评估对象对比分析所需要的相关资料，不具备采用市场法进行评估的操作条件，本次评估不适合采用市场法。

收益法应用的前提条件：（一）评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；（二）预期收益所对应的风险能够度量；（三）收益期限能够确定或者合理预期。由于被评估单位属于房地产开发企业，二期项目

目前处于停工状态，未来项目工程施工恢复建设的计划尚未明确，未来的销售存在较大不确定性，未来每年的收益预测存在较大不确定性，因此评估对象的未来收益不能合理预期，预期收益所对应的风险不能够度量，收益期限不能够合理预期。不具备采用收益法实施评估的操作条件，本次评估不适合采用收益法。

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

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

各评估方法及使用情况具体介绍如下：

#### ● 资产基础法

（一）流动资产：本次评估将其分为以下几类，采用不同的评估方法分别进行评估：

1. 货币类流动资产：全部为银行存款，通过核实银行对账单、银行函证，评估人员核对了相关的原始单据和资料等进行核查，以核实后的价值确定评估值；

2. 应收预付类流动资产：包括其他应收款、预付账款等；对应收类流动资产，主要是在清查核实其账面余额的基础上，根据每笔款项可能回收的数额确定评估值；对预付款项根据所能收回的货物或者服务，以及形成的资产或权利确定评估值；

3. 实物类流动资产：主要是指存货；

(1) 对于一期未售的底商和车位, 本次评估根据评估基准日的销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定其评估值。具体评估计算公式如下:

未售房产的评估价值=评估销售单价×面积×(1-销售费用率-销售税金率-销售所得税率-适当的净利润率-土地增值税率)

(2) 截止评估基准日二期项目未开发完成, 项目已取得土地使用权证、建设工程规划许可证、建设用地规划许可证、建设工程施工许可证等, 项目已有规划建设指标, 由于项目目前处于停工状态, 未来恢复建设的计划尚未明确存在较大的不确定性, 本次评估采用静态假设开发法进行评估。

假设开发法是将预测的估价对象未来开发完成后的价值, 减去未来的正常开发成本、税费、利息和利润等, 以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

#### 1) 开发后房地产价值

按开发完成后可售房屋预计销售金额确定。

#### 2) 开发成本

开发成本主要包括前期工程、建安工程、基础设施及配套工程、开发间接费等。根据本项目的开发计划和实际开发情况, 预测未来开发成本的投入。

#### 3) 管理费用

根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况, 确定后续建设开发期经营期年度的管理费用。

管理费用=预计销售金额×管理费用率

#### 4) 销售费用

根据行业通常的销售费用比例和本项目的实际情况, 预测后续建设开发期经营期年度的销售费用

销售费用=预计销售金额×销售费用率

5) 税金及附加税

税金及附加税=增值税×税金及附加率

6) 印花税

印花税=含税销售金额×印花税率

7) 土地增值税

根据当地税务部门对所开发项目规定，按房屋预售收入一定比例预征，待项目完成后，按照地块统一进行汇算清缴，多退少补。

8) 投资利息

投资利息根据后续开发经营期及当期利率进行测算；。

9) 开发利润

开发利润根据行业平均数据进行测算。

基本公式：评估值=房地产预期销售总价（不含税）-后续开发成本-管理费用-销售费用-土地增值税-税金及附加税-印花税-投资利息-开发利润

4. 其他流动资产：其他流动资产主要为被评估单位预交的土地增值税和代抵扣的增值税进项税额等，本次评估根据核实后的账面金额作为最终的评估值。

（二）非流动资产：全部为电子设备

采用重置成本法进行评估。

评估价值 = 重置全价×成新率

重置全价不包括根据《中华人民共和国增值税暂行条例》允许抵扣的增值税进项税。

1) 设备重置全价的确定

主要查询评估基准日相关报价资料确定。

2) 设备综合成新率的确定

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

(三) 负债: 根据被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

## 八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员对纳入此次评估范围的资产和负债进行了评估。主要评估过程如下:

### (一) 接受委托

本资产评估机构接受委托前, 与云南城投置业股份有限公司的有关人员进行了会谈, 并与本项目的审计师进行多次沟通, 详细了解了此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上, 本资产评估机构遵照国家有关法规与云南城投置业股份有限公司签署了《资产评估委托合同》, 并拟定了相应的评估计划。

### (二) 现场调查、资料收集及核查验证

根据杭州萧山银城置业有限公司提供的资产评估申报资料, 评估人员于2022年5月6日至2022年5月14日对评估对象和纳入评估范围的资产及负债进行了必要的调查。

评估人员听取杭州萧山银城置业有限公司有关人员的相关介绍, 了解评估对象的现状, 关注评估对象的法律权属, 对杭州萧山银城置业有限公司的申报内容进行了账账核实、账表核实、账实核实。评估人员还根据评估对象特点和评估业务情况, 通过委托人或者其他相关当事人、政府部门、相关专业机构、市场等渠道收集了涉及评估对象和评估范围, 支持评定估算等程序的相关资料。

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

### 1. 货币资金的清查

对被评估单位申报的银行存款，评估人员查阅了被评估单位 2022 年 3 月 31 日银行对账单和余额调节表，对未达账项进行了核实；同时对各个账户进行了函证。

### 2. 电子设备的清查

对被评估单位申报的电子设备，评估人员根据申报明细表进行了必要的清查核实；通过问、观、查等方式，了解设备的使用环境、工作负荷、维护保养、自然磨损、修理及维护等情况；并通过接触设备管理及操作人员，调查设备的管理、使用，以及相关管理制度的贯彻执行情况。对清查中发现的问题，评估人员已要求被评估单位进行相应的核查、修改或说明。

### 3. 存货的清查

对被评估单位申报的存货，首先评估人员认真听取了企业人员对项目情况的介绍，包括项目背景及历史沿革。将申报表与会计报表、明细账、总账进行核对，并查阅相关的会计记录和原始凭证。查阅了前期工程合同、建筑安装施工合同、工程预算书、项目相关批复、审查决议等资料。再根据企业提供的项目明细表，详细进行了现场清查核实，核实工程项目、工程内容、形象进度和付款进度，并收集工程预算资料，核对了其账面成本的合理性，对于账实不符的根据实际情况，在征求企业有关人员意见的前提下，按照实际情况进行调整。

### 4. 往来款项、其他资产及负债的清查

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

## （三） 评定估算

对采用资产基础法评估的，评估人员在进行必要的市场调查、询价的基础上，对被评估单位的各项资产和负债选用适当的方法进行了评估测算，进而确定了被评估单位的股东权益价值。

#### （四） 评估汇总及报告

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

### 九、评估假设

#### 1. 一般性假设

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

② 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

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

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

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

⑥ 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

#### 2. 针对性假设

① 假设被评估单位遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

② 假设被评估单位项目能恢复建设，并按规划指标进行建设下得此结论；

③ 假设被评估单位所有的负债均全面反映，不存在或有负债；

④ 假设被评估单位资产于预测期内均匀流入流出现金流；

⑤ 假设被评估单位项目无任何工程质量方面的问题；

⑥ 对开发成本中的二期待开发商业项目，建设用地规划条件中对建成后的商业经营模式无限制条件，评估结论为假设商业项目开发后按销售模式得出的结论。

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

## 十、评估结论

经资产基础法评估，杭州萧山银城置业有限公司总资产账面价值为100,587.03万元，评估价值为101,419.86万元，增值额为832.83万元，增值率为0.83%；总负债账面价值为83,835.58万元，评估价值为83,835.58万元。股东全部权益账面价值为16,751.45万元，评估后的股东权益为17,584.28万元，增值额为832.83万元，增值率为4.97%。评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022年3月31日

单位：人民币万元

| 项目            | 账面价值       | 评估价值       | 增减值    | 增值率%      |
|---------------|------------|------------|--------|-----------|
|               | A          | B          | C=B-A  | D=C/A×100 |
| 1 流动资产        | 100,584.77 | 101,415.49 | 830.72 | 0.83      |
| 2 非流动资产       | 2.26       | 4.37       | 2.11   | 93.36     |
| 3 其中：可供出售金融资产 |            |            |        |           |
| 4 持有至到期投资     |            |            |        |           |
| 5 长期应收款       |            |            |        |           |

| 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 |
| 6 长期股权投资     |            |            |        |           |
| 7 投资性房地产     |            |            |        |           |
| 8 固定资产       | 2.26       | 4.37       | 2.11   | 93.36     |
| 9 在建工程       |            |            |        |           |
| 10 工程物资      |            |            |        |           |
| 11 固定资产清理    |            |            |        |           |
| 12 生产性生物资产   |            |            |        |           |
| 13 油气资产      |            |            |        |           |
| 14 无形资产      |            |            |        |           |
| 15 开发支出      |            |            |        |           |
| 16 商誉        |            |            |        |           |
| 17 长期待摊费用    |            |            |        |           |
| 18 递延所得税资产   |            |            |        |           |
| 19 其他非流动资产   |            |            |        |           |
| 20 资产总计      | 100,587.03 | 101,419.86 | 832.83 | 0.83      |
| 21 流动负债      | 83,501.53  | 83,501.53  |        |           |
| 22 非流动负债     | 334.05     | 334.05     |        |           |
| 23 负债合计      | 83,835.58  | 83,835.58  |        |           |
| 24 净资产（股东权益） | 16,751.45  | 17,584.28  | 832.83 | 4.97      |

云南城投置业股份有限公司所持有杭州萧山银城置业有限公司 67% 股权评估价值为 11,781.47 万元。

本报告评估结论根据以上评估工作得出。本次评估结论没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。本次评估结论没有考虑流动性对股东权益价值的影响。

## 十一、特别事项说明

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

- 1、 本次评估报告账面值引用信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的报告编号为“XYZH/2022KMAA20560”的无保留意见审计报告。
- 2、 本次评估固定资产的市场价值为不含增值税价值。
- 3、 截至评估基准日项目二期于 2022 年 1 月 24 日开始已处于停工状

态，评估结论为假设项目能恢复建设，并按规划指标进行建设下结论。

4、 本次评估开发成本中二期的待开发的商业项目后续投资 49,418.94 万元，根据本项目的开发计划及被评估单位提供的工程前期目标成本和实际开发情况，预测未来开发成本的投入。评估人员核实了企业前期签订的相关工程类合同，核实该工程类合同金额是否满足该项目的工程开发，考虑企业合同签订日期与评估基准日材料价格差异等因素影响，综合分析未来投入。根据工程总包合同约定，材料价格与施工过程中材料价格调差范围  $\pm 5\%$  内由总包方承担，被评估单位的近期价格与总目标成本价格接近，故可以根据企业提供的项目目标成本计算未来预计投入金额。由于被评估单位的预算为 2018 年 9 月编制，被评估单位项目管理人员被评估单位项目工程管理人员根据 2018 年的材料价格与近期的材料价格进行了对比分析，近期材料价格有一定波动，波动在正常可控范围内，对未来投资预计无较大影响。项目 2022 年 1 月停工，复工时间未确定，未来的工程支出预计无较大变化，企业未对投资目标成本进行调整。评估人员结合相关前期工程合同、基础设施合同、建安工程合同、配套工程合同、合同台账，结合施工图纸、现场查勘情况进行核实，该账面工程款与实际工程进度保持一致。如果后续投入发生变化，并对本评估报告资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请资产评估机构重新评估。

5、 本次对开发成本中的二期待开发商业项目，建设用地规划条件中对建成后的商业经营模式无限制条件，评估结论为假设商业项目开发后按销售模式得出的结论，如果未来待开发的商业经营模式发生变化，并对本评估报告资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请资产评估机构重新评估。

6、 本次评估对开发成本中的二期待开发商业项目，因工程目前尚未完工，本次评估建筑面积依据土地规划指标面积确认。

7、 本次评估对项目的土地增值税依据财务数据进行模拟测算，经测算公司开发的项目无需缴纳土地增值税，该项目已售部分的预缴土地增值税 1,821.25 万元考虑退回，但最终应以税务部门核定的为准，如果未来核定的土地增值税与测算结果差异较大，并对本评估报告资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请资产评估机构重新评估。

8、 关联方资金拆借：云南城投置业股份有限公司为被评估企业有偿提供资金，截止 2022 年 3 月 31 日，借款本息余额 370,737,414.51 元。

9、 杭州萧山银城置业有限公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的情况：被评估企业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，杭州萧山银城置业有限公司提供的阶段性担保金额为 42,021.40 万元。本次评估未考虑该担保事项对评估结论的影响。

10、 诉讼事项：杭州萧山银城置业有限公司与工程总包浙江宝业建设集团有限公司工程款纠纷，浙江宝业建设集团有限公司向杭州市萧山区人民法院提出诉前财产保全申请，请求对被申请人杭州萧山银城置业有限公司的财产在 22,000,000 元的限额内采取保全措施，并已提供担保。2022 年 6 月 23 日，杭州萧山银城置业有限公司收到杭州市萧山区人民法院《民事裁定书》（(2022)浙 0109 民诉前调 10978 号），查封、扣押、冻结杭州萧山银城置业有限公司限额在 22,000,000 元内的财产。2022 年 7 月 13 日，杭州萧山银城置业有限公司收到杭州市萧山区人民法院诉讼保全信息告知书（(2022)浙 0109 民诉前调 10978 号、(2022)浙 0109 执保 818 号），现已查封杭州萧山银城置业有限公司萧山区戴村镇恒达路 583、585 号[产权证号：浙(2022)萧山区不动产权第 0030746 号]等 12 个产权的房产及相应分摊面积的国有土地使用权；查封期限为三年，于 2025 年 7 月 7 日自动解

除查封。本次评估未考虑该诉讼事项对评估结论的影响。

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

## 十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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

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

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

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

7. 评估结论的使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2023 年 3 月 30 日使用本评估报告的评估结论无效。

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

### 十三、评估报告日

本评估报告的资产评估报告日：二〇二二年九月十三日。

(本页无正文)

中和资产评估有限公司



二〇二二年九月十三日

法定代表人:

杨志明

资产评估师:



资产评估师:

