



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公开挂牌转让股权
涉及云南东方柏丰投资有限责任公司 51% 股权价值
资产评估报告

北京亚超评报字（2022）第 A163 号

（共 1 册，第 1 册）

二零二二年九月二十日

公司地址：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 20 层 2202
电话：（010）51716863

邮编：100036

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1111020052202200286
合同编号：	北京亚超评委字（2022）第A104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A163号
报告名称：	云南城投置业股份有限公司拟公开挂牌转让股权涉及云南东方柏丰投资有限责任公司51%股权价值资产评估报告
评估结论：	420,514,391.68元
评估机构名称：	北京亚超资产评估有限公司
签名人员：	陈诗杰（资产评估师） 会员编号：53180031 夏娟（资产评估师） 会员编号：53190037
 （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21日

资产评估报告目录

资产评估报告声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	13
一、 绪言	13
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	13
三、 评估目的	18
四、 评估对象和评估范围	18
五、 价值类型	35
六、 评估基准日	35
七、 评估依据	35
八、 评估方法	41
九、 评估程序实施过程 and 情况	49
十、 评估假设	51
十一、 评估结论	54
十二、 特别事项说明	57
十三、 资产评估报告使用限制说明	67
十四、 资产评估报告日	68
资产评估报告附件	69

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公开挂牌转让股权涉及 云南东方柏丰投资有限责任公司 51%股权价值

资产评估报告摘要

北京亚超资产评估有限公司接受云南城投置业股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和中国资产评估准则的要求，本着独立、客观和公正的原则，执行必要的评估程序，对云南城投置业股份有限公司拟公开挂牌转让股权涉及云南东方柏丰投资有限责任公司 51%股权在 2022 年 3 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公开挂牌转让股权事宜涉及云南东方柏丰投资有限责任公司 51%股权提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

评估对象是云南东方柏丰投资有限责任公司 51%股权价值，评估范围是云南东方柏丰投资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：2022 年 3 月 31 日。

五、评估方法：资产基础法、收益法。

六、评估结论

经综合分析最终选取**资产基础法**评估结果作为最终评估结论。



云南东方柏丰投资有限责任公司股东全部权益评估价值为 42,051.44 万元（大写：肆亿贰仟零伍拾壹万肆仟肆佰元正），评估增值 10,244.82 万元，增值率 32.21%。

云南城投置业股份有限公司拟公开挂牌转让股权涉及云南东方柏丰投资有限责任公司 51%股权评估价值，即 $42,051.44 \times 51\% = 21,446.23$ 万元（大写：贰亿壹仟肆佰肆拾陆万贰仟叁佰元正）。

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

七、 评估结论有效期

评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告，即自 2022 年 3 月 31 日至 2023 年 3 月 30 日。

八、 特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；

◆ 存货-西楼

1. 西楼项目总占地面积约 10.2 亩（6,807.67 m²），分别由 A04 地块、C 地块（原统战部地块）、F 地块（省委统战部职工住房、省疾控中心职工住房）组成。截止评估基准日 A04 地块已经办理土地使用权证（昆国用(2007)第 00339 号），面积为 3,556.09 m²，还有 3,251.58 m²的土地尚未取得土地使用权证。2011 年 7 月份东方柏丰完成了西楼地块内 C 地块、F 地块的拆除清理工作。2015 年 6 月 16 日，昆明市国土资源局五华分局制作并在报纸刊登《五华区崇仁街静定巷 1,140.72 平方米土地确权公告》载明：五华区一宗土地坐落于崇仁街

静定巷，面积 1,140.72 平方米，土地所有权为国有，无任何公民、法人或组织对该宗地拥有使用权，系无主地块。2015 年 7 月 22 日昆明市政基础设施综合开发建设（集团）股份有限公司向昆明市国土资源局五华分局提交《对〈五华区崇仁街静定巷 1,140.72 平方米土地确权公告〉异议的补充说明》载明：崇仁街静定巷 1,140.72 平方米土地的权利人是市政集团。受该事项影响，截止评估基准日整合地块的工作停滞，西楼的所有地块尚未进行招拍挂，尚未签订《国有建设用地使用权出让合同》，土地出让金还未缴纳，A04 地块因土地用途变更具体补缴金额还未确定。本次评估尚未考虑该事项对评估结论的影响，若评估报告出具后，土地出让金补缴事项对委估资产产权归属产生影响，应相应的调整评估值或重新聘请评估机构进行评估。

2. 西楼项目总占地面积约 10.2 亩（6,807.67 m²），截止评估基准日 A04 地块已经办理土地使用权证（昆国用(2007)第 00339 号），面积为 3,556.09 m²，使用权人是东方柏丰。A04 地块上建有三层小楼 1171.72 平方米，一层商铺 11 户（13 本产权证）私有，二、三层属于饮食服务公司（现已改制）尚未办理产权证。该三层小楼出现土地证与房产证权益分离的特殊情况是金碧路改造历史遗留的问题。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

3. 原公交公司地块，毗邻东方首座大厦，用地面积 466.83 m²，该地块是由昆明市政基础设施综合开发建设（集团）股份有限公司在金碧路改造完成了拆迁安置的工作，2007 年东方柏丰在该地块上建设了 3 层楼的临时建筑作为售楼部使用。由于东楼项目已经完成土地

整合工作，该地块的土地整合工作和西楼项目一起进行，由于西楼项目土地整合工作一直处于停滞状态，临时建筑物一直没有拆除，截止评估基准日东方柏丰未办理临时建筑物的延期申请。截止评估基准日该临时建筑由大观街道办事处、柏丰集团和物业管理公司无偿使用。该临时建筑物是在没有取得土地权属的情况下开工建设的，属于违章建筑，本次评估为零。

◆投资性房地产-东楼（A05 地块）

东楼项目是纳入本次评估范围的投资性房地产，土地面积为 6,401.51 m²，均已取得土地使用权证，其中 5,653.03 m²的土地用途为综合商住用地，实际用途为商务金融用地，由于土地用途变更，土地出让金还未补缴，具体补缴金额还未确定，本次评估未考虑出让金补缴事项对评估价值的影响。资产评估专业人员根据已取得的土地证确定土地面积，东方柏丰承诺其申报评估的投资性房地产的产权为其所有。若评估报告出具后，土地出让金补缴事项对委估资产产权归属产生影响，应相应的调整评估值或重新聘请评估机构进行评估。

（二）法律、经济纠纷等未决事项；

1. 《云南省高级人民法院民事判决书（2021）云民终 1164 号》

2010 年 8 月 13 日，昆明市五华区中医院（现更名为：昆明市五华区妇幼保健院）与东方柏丰签订《回迁安置协议》约定：昆明市五华区中医院拥有昆明市崇仁街 52 号的国有划拨土地的使用权及地上建筑物的所有权，东方柏丰出资开发昆明市崇仁街与金碧街交叉口的 A-04 和 A-05 地块，双方物业相邻。为提高 A-05 地块土地使用价

值和使用效率,根据昆明市城乡规划委员会审定的建设方案,2008 年 8 月 7 日《关于推进云南东方柏丰投资有限公司“东方首座”项目用地的会议纪要》要求及国有资产的处置规定,双方就调换五华区中医院昆明市崇仁街 52 号土地使用权及地上建筑物产权相关事宜达成如下协议:崇仁街 52 号,用地面积为 599.25 平方米,土地性质为划拨医疗用地,地上建筑物主楼为 6 层,证载建筑面积 1930 平方米,临时建筑面积约 570 平方米,房产的用途为门诊医疗用房,现用作五华区妇幼保健中心。

东方柏丰“东方首座西楼”项目所涉土地尚存其他房屋权利人未签订拆迁补偿协议、尚未完成土地整合、规划条件发生变更等原因,导致东方柏丰未能履行安置协议约定的义务。东方柏丰未能按照《回迁安置协议》约定向五华区医院履行“拆一还一”回迁安置义务。五华区医院要求东方柏丰依据协议约定的“按照同地段、等面积、与约定回迁房相同结构质量房屋的市场价格支付赔偿款。

终审判决根据《房地产市场价值估价报告》诚房评报字(2020)第 034 号资产评估报告判令东方柏丰向五华区医院支付赔偿款 29,546,033.00 元。《回迁安置协议》第七条第 5 款约定的“每逾期一天, 由乙方(即东方柏丰)向甲方(即五华区医院)支付人民币 10 万元的违约金”法院判决东方柏丰承担迟延履行违约金 850 万元。

截止评估报告日,该诉讼判决的结果尚未执行,东方柏丰应支付的赔偿款和违约利息已经在流动负债“其他应付款”科目列示,本次评估以核实后的账面值确认评估值。

2. 《中华人民共和国最高人民法院民事判决书（2021）最高法民终 723 号》

2015 年，云南柏丰企业管理(集团)有限公司与云南城投公司协商合作开发东方柏丰项下的昆明市东方首座项目，云南城投公司拟通过增资扩股方式投资柏丰集团公司的全资子公司东方柏丰。2015 年 9 月 23 日，柏丰集团向云南城投公司发送的《关于云南东方柏丰投资有限责任公司拟增资扩股有关事项的函》载明，“本次增资时，原股东让渡大部分利益，云南城投公司控股东方柏丰后，原股东提出诉求，原股东及相关方对东方柏丰的债权债务由原股东来承接；原股东所欠债务不在本次增资扩股时要求清偿，转为增资扩股后公司的股东借款；东方柏丰持有呼伦贝尔金新房地产开发有限公司的股权在本月内剥离完毕，剥离方式采用转让给原股东或其指定方，转让款变为债务，并入原股东债务总额。”

2015 年 11 月 6 日，中审亚太会计师事务所对东方柏丰进行审计后，出具中审亚太审 [2015] 020143 号审计报告。其中，2015 年 1-9 月财务报表附注第 4.4 “其他应收款”列示：东方柏丰对柏丰集团公司享有应收款 296,924,056.07 元。

2015 年 12 月 14 日，云南柏丰企业管理(集团)有限公司与东方柏丰签订了《借款协议》，确认东方柏丰对柏丰集团享有人民币 296,924,056.07 元的债权，并约定了相关利息。后为担保上述借款，东方柏丰与柏丰集团、金新国际有限公司签署《最高额质押合同》，约定金新公司以其持有的呼伦贝尔金新化工有限公司（下称“呼伦贝

尔金新化工”)30.79%的股权为柏丰集团的上述债务提供质押担保(担保的最高债权额为 4 亿元);如果柏丰集团未按《借款协议》约定还款,则东方柏丰有权行使质权并就质押股权优先受偿。2016 年 6 月 24 日办理了相应的股权质押登记。

法院于 2020 年 4 月 13 日作出(2019)云民初 91 号民事一审判决:(1)云南柏丰企业管理(集团)有限公司于本判决生效之日起十五日内向云南东方柏丰投资有限责任公司偿还借款本金人民币 296,924,056.07 元,并支付 2015 年 12 月 14 日至 2019 年 4 月 13 日利息人民币 130,489,874.75 元(以借款本金为基数,按年利率 13%的标准计算)以及 2019 年 4 月 14 日至实际还款之日的利息(以借款本金为基数,按年利率 13%的标准计算)以及 2019 年 4 月 14 日至实际还款之日的利息(以借款本金为基数,按年利率 23%的标准计算);(2)如柏丰集团未履行第一项义务,东方柏丰有权对金新公司提供质押担保的呼伦贝尔金新化工 30.79%的股权(对应股权数额为人民币 424,902,000 元),在人民币 4 亿元数额内行使质押权,即有权对质押财产折价或者拍卖、变卖所得的价款优先受偿。2021 年 12 月 15 日《最高人民法院判决书》(2021)最高法民终 723 号,二审维持一审判决,本判决为终审判决。

上述判决已生效,柏丰集团及呼伦贝尔金新化工应履行生效判决所判令的付款义务。截止评估报告日柏丰集团未履行付款义务,东方柏丰有权对金新公司提供质押担保的呼伦贝尔金新化工 30.79%的股权,在人民币 4 亿元数额内行使质押权,包括对该质押股权进行折价

或者拍卖、变卖，以所得价款优先受偿。

根据二审判决，截止评估报告日柏丰集团累计的借款本金和利息大于金新公司以其持有的呼伦贝尔金新化工担保的最高债权额 4 亿元，本次评估以呼伦贝尔金新化工担保的最高债权额 4 亿元确认评估值。

(三) 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；

“东方首座”项目是市委、市政府重点招商引资项目，该项目位于昆明市金碧路以北，崇仁街东西两侧，（东侧为东楼项目，西侧为西楼项目）。项目于 2008 年 9 月经昆明市发展和改革委员会正式批准立项。通过政府部门和相关单位的支持配合，东方柏丰于 2011 年 7 月份完成了西楼地块内五华房管一所、省委统战部职工住房、省疾控中心职工住房的拆迁补偿安置方案的签订，已完成 6,965.41 平米相关物业的拆除清理工作，回迁面积达 7,092.21 平米（含项目东楼拆除的五华区中医院），但受原统战部地块（1.71 亩无主地块，市政集团主张拆迁权益问题）及三层小楼（占地 400 平方米，东方柏丰持有土地证，部分个体持有产权证，出现土地证与房产证权益分离的特殊情况）等历史遗留问题的影响，土地整合工作长期无法推进，直至 2018 年 4 月 23 日五华区政府组织的专题协调会上，市政集团终于同意 1.71 亩土地的补偿费用以政府部门审计为准，并配合办理相关手续，至此，历时十年，项目西楼的土地整合工作终于取得了重大突破，但在后续工作推进中，受历史文化名城保护规划影响，截止评估基准日土地整

合工作处于停滞状态。

项目西楼于 2014 年 12 月 12 日取得了昆明市规划局下发的东方首座（西楼）国有建设用地使用权规划条件：昆规条件（2014）0237 号。有效期（2014 年 12 月 12 日至 2015 年 12 月 12 日），规划条件有效期为一年，容积率 7.7，建筑总高度 100 米。2017 年 6 月 23 日昆明市规划局下发了东方首座（西楼）国有建设用地使用权规划条件，昆规条件（2017）0066 号，有效期（2017 年 6 月 23 日至 2018 年 6 月 23 日）。

2018 年 7 月 3 日昆明市规划局下发了关于重新申请办理东方首座（西楼）项目规划条件的规划意见。其中明确：按照 2014 年 11 月云南省政府批准的《昆明历史文化名城保护规划（2014-2020）》高度控制要求，该地块高度控制要求为 5-6 层。需待新的历史文化名城保护规划明确该地块高度控制要求后方能重新核发。根据 2022 年 6 月昆明市文化和旅游局发布的《昆明历史文化名城保护规划（2020-2035）》公示稿中明确该地块高度控制要求为 48 米，目前无法确定该地块具体的经济技术指标。本次评估以企业提供的可能申请到的规划指标进行估算。

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公开挂牌转让股权涉及 云南东方柏丰投资有限责任公司 51%股权价值

资产评估报告正文

北京亚超评报字（2022）第 A163 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、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公开挂牌转让云南东方柏丰投资有限责任公司 51%股权在 2022 年 3 月 31 日的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；

成立日期：1997 年 4 月 21 日；

营业期限：1999 年 9 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：云南东方柏丰投资有限责任公司；

统一社会信用代码：91530000792872324Q；

类型：其他有限责任公司；

住所：云南省昆明市五华区崇仁街 1 号东方柏丰首座商务中心东楼 25 层 2504 号；

法定代表人：李扬；

注册资本：20,408.1633 万元；

成立日期：2006 年 9 月 13 日；

营业期限：2006 年 9 月 13 日至 2041 年 9 月 20 日；

经营范围：项目投资及对所投资的项目进行管理、经营和监督、

房地产开发、经营、自有房屋租赁、工程建设、建筑材料、金属材料、装饰材料、针纺织品、家用电器、汽车配件、五金交电、通讯器材、日用百货、橡胶产品及原料、化工产品及原料的销售、货物进出口、技术进出口、国内贸易（涉及专项审批凭许可证经营）。

2. 历史沿革及股权结构情况

（1）公司简介

公司系 2006 年 8 月由中国东方资产管理公司与云南柏丰企业管理(集团)有限公司（曾用名：云南柏丰房地产有限公司、云南柏丰投资(集团)有限公司）以下简称“柏丰集团”，以货币出资设立的有限责任公司，公司注册资本 5,000.00 万元，于 2006 年 9 月取得由云南省工商行政管理局的《企业法人营业执照》。

（2）公司设立（2006 年 9 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	云南柏丰企业管理(集团)有限公司	货币	2,550.00	2,550.00	51%
2	中国东方资产管理公司	货币	2,450.00	2,450.00	49%
合计			5,000.00	5,000.00	100.00%

（3）第一次股权转让（2009 年 7 月）

根据《股东会决议》，同意以下股权变更：中国东方资产管理公司将其持有的 49%股权转让给云南柏丰企业管理(集团)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	云南柏丰企业管理(集团)有限公司	货币	5,000.00	5,000.00	100%
合计			5,000.00	5,000.00	100.00%



(4) 第一次增加注册资本(2011年2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	云南柏丰企业管理(集团)有限公司	货币	10,000.00	10,000.00	100%
合计			10,000.00	10,000.00	100.00%

(5) 第二次增加注册资本(2015年12月)

根据《增资协议》，同意增加注册资本，增资后，即截至评估基准日股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	出资比例
1	云南城投置业股份有限公司	货币	10408.16	51%
2	云南柏丰企业管理(集团)有限公司	货币	10000.00	49%
合计			20408.1633	100.00%

3. 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(单体)

金额单位：人民币万元

资产负债项目	2019/12/31	2020/12/31	2021/12/31	2022/3/31
流动资产	46,568.47	46,432.53	46,396.86	31,564.41
非流动资产	66,608.13	66,794.23	66,835.35	67,464.35
资产总额	113,176.60	113,226.76	113,232.20	99,028.77
流动负债	57,570.99	58,791.64	54,486.80	55,187.52
非流动负债	10,955.90	11,391.60	11,781.55	12,034.62
负债合计	68,526.89	70,183.24	66,268.35	67,222.15
股东权益	44,649.71	43,043.52	46,963.86	31,806.62
利润表项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-3 月
营业收入	2,618.92	2,507.00	2,498.67	474.70
营业成本	4,274.80	2,853.50	-1,786.61	15,378.87



资产负债项目	2019/12/31	2020/12/31	2021/12/31	2022/3/31
营业利润	-1,655.87	-346.49	4,285.29	-14,904.16
利润总额	-1,655.87	-1,170.49	4,310.29	-14,904.16
净利润	-4,044.11	-1,606.19	3,920.34	-15,157.24
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	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

(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

截至评估基准日，东方柏丰的税率情况详见下表：

明细项	计算基础	税率
增值税-销项税	租金收入、服务类收入、能耗费	5%
城建税	应交增值税额	7%
教育费附加	应交增值税额	3%
地方教育费附加	应交增值税额	2%
房产税-从租	不含增值税租金收入、停车费收入	12%
房产税-从价	应税房产原值×(1-扣除比例)	1.20%
土地使用税	土地面积	22.00 元/m ² /年
印花税	含税租金收入	0.10%

(三) 委托人与被评估单位的关系

本次资产评估的委托人为云南城投置业股份有限公司，被评估单位为云南东方柏丰投资有限责任公司；云南城投置业股份有限公司持有云南东方柏丰投资有限责任公司 51%股权；云南城投置业股份有限公司拟公开挂牌转让云南东方柏丰投资有限责任公司 51%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公开挂牌转让云南东方柏丰投资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东方柏丰投资有限责任公司 51%股权价值进行评估；评估目的是为云南城投置业股份有限公司拟公开挂牌转让云南东方柏丰投资有限责任公司的 51%股权提供价值参考依据。

该经济行为的依据是《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云南东方柏丰投资有限责任公司 51%股权》云康旅董决会议[2022]03 号。

四、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是云南东方柏丰投资有限责任公司 51%股权价值。

(二) 评估范围

评估范围是云南东方柏丰投资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 2022 年 3 月 31 日,云南东方柏丰投资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),并出具了编号为“XYZH/2022KMAA20566”无保留意见审计报告,审定的资产负债情况如下:

资产评估申报汇总表

金额单位:人民币万元

项 目	基准日账面价值
流动资产	31,564.41
非流动资产	67,464.35
其中:投资性房地产	66,923.33
固定资产	541.02
资 产 总 计	99,028.76
流动负债	55,187.52
非流动负债	12,034.62
负 债 总 计	67,222.14
净 资 产 (所有者权益)	31,806.62

本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(三) 评估范围中主要资产状况及特点

◆ 项目概况

云南东方柏丰投资有限责任公司开发项目一东方首座东楼(A05地块),一栋建筑总高为 100 米的高端写字楼,其总建筑面积为:66848.49 m²,其中地上 48428.97 m²,地下 18419.52 m²,本栋写字楼地上 25 层,地下 4 层,容积率为 7.81%,建筑密度为 41.28%,绿地率为 20.07%。地处昆明城市传统中轴线与城市未来发展横轴线(金碧路)交汇处,位于昆明市第一商圈—三市街商圈内,东靠柏联广场,南临具有昆明古城历史文化风格的金马碧鸡休闲广场;北接王府井商业广场,属于昆明市核心商圈。周边半公里范围内聚集了金融、教育、医疗、酒店、商业、娱乐等配套资源。“东方首座”东楼的外立面材

料为玻璃幕墙结合天然石材，为了保障隔音、防晒、防紫外线等多重效果，写字楼的玻璃选用了先进的 Low-E 双层中空玻璃，此外，东楼还配有 11 部国际品牌的通力电梯和 3 层地下车库，项目达到 5A 甲级写字楼品质。“东方首座”项目的物业公司是国际知名的世邦魏理仕。目前，招商银行已购买了东方首座东楼 6-15 层写字楼，是昆明招商银行总部。此外，恒生银行、渣打银行、马来亚银行均已入驻。高品质的入驻客户对东方首座的形象有正面作用。

另一栋为西楼，西楼项目总占地面积约 10.2 亩（6,807.67 m²），分别由 A04 地块、C 地块（原统战部地块）、F 地块（省委统战部职工住房、省疾控中心职工住房）组成。西楼项目位于昆明市金碧路以北，崇仁街东西两侧。项目于 2008 年 9 月经昆明市发展和改革委员会正式批准立项，土地整合工作长期无法推进，直至 2018 年 4 月 23 日五华区政府组织的专题协调会，历时十年，项目西楼的土地整合工作取得了重大突破，但在后续工作推进中，西楼开发受昆明历史文化名城保护规划影响，截止评估基准日仍处于停滞阶段。

◆ 流动资产、非流动资产

1. 其他应收款是流动资产的主要组成部分，账面价值为 30,834.81 万元，主要为内部借款及拆迁安置监管资金、借款。

2. 投资性房地产是非流动资产的主要组成部分，原始入账价值 31,534.67 万元，账面价值为 66,923.33 万元，主要包括东方柏丰持有的东方首座 1F-5F 的商业（10,746.28 m²）、16F-25F 的办公（18,180.26 m²）、B1-B3 的车位（7,193.22 m²）。

◆ 实物资产



实物资产为存货、投资性房地产、固定资产等。主要位于云南省昆明市五华区南通街 1 号 A04、A05 地块。

1. 存货

存货-开发成本账面价值为 15,072.84 万元，存货跌价准备 15,072.84 万元，账面净额为 0.00 元。主要为 A04 地块的土地成本、拆迁安置费、建设工程费、间接费用等，截止评估基准日该项目受昆明历史文化名城保护规划的限制和土地整合的影响处于停滞阶段。

➤ 开发成本

序号	费用名称	金额	备注
1	土地征用及拆迁补偿费	73,379,545.93	
	土地使用权	15,988,013.23	
	契税	1,140,223.61	
	拆迁及安置费用	56,233,201.93	
	运杂费	18,107.16	
2	前期工程费	10,086,601.81	环评费、监理进度费、项目前期研究费用、模型制作费等勘察费用
3	建筑安装工程费	36,384,244.52	地基工程款
4	公共配套设施费	2,070.32	
5	开发间接费用	30,875,961.04	工资、折旧、差旅、电话等日常发生的与项目相关的支出
6	存货跌价准备	150,728,423.62	
合 计		0.00	

➤ 权属状况（截止评估基准日尚未办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证）

序号	土地证号	坐落	证载面积 (m ²)	证载用途	使用权类型	终止日期	土地使用权人
1	昆国用(2007)第 00339 号	五华区金碧路	3556.09	综合商住	出让	2068 年 04 月 03 日	云南东方柏丰投资有限责任公司

注：西楼项目总占地面积约 10.2 亩（6,807.67 m²），截止评估基准日 A04 地块已经办理土地使用权证（昆国用(2007)第 00339 号），面积为 3,556.09 m²。市政集团用地、五华区房管所一所、统战部、疾控中心地块合计 3251.58 m²处于土地整合阶段，尚未进行招拍挂，尚未签订《国有建设用地使用权出让合同》，出让金还未缴纳，具体补缴金额还未确定。

➤ 拆迁进度

西楼项目总占地面积约 10.2 亩（6,807.67 m²），截止评估基准日 A04 地块已经办理土地使用权证（昆国用(2007)第 00339 号），面积为 3,556.09 m²，使用权人是东方柏丰。A04 地块上建有三层小楼 1171.72 平方米，一层商铺 11 户（13 本产权证）私有，二、三层属于饮食服务公司（现已改制）尚未办理产权证。昆明市政基础设施综合开发建设(集团)股份有限公司金碧路改造将回迁安置户安置到该三层小楼，由此出现了该三层小楼土地证与房产证权益分离的历史遗留问题。因产权争议较大尚未签署拆迁补偿协议，截止评估基准日，该房屋的拆迁工作处于停滞状态。

2. 投资性房地产

投资性房地产账面价值 66,923.33 万元，位于云南省昆明市五华区崇仁街 1 号东方柏丰首座商务中心，建筑结构为钢混结构，是东方柏丰持有的东方首座 B3-B1 的车位、1F-5F 的商铺和 16-25F 的写字楼，产权面积为 36,119.76 m²，具体情况详见下表：

序号	业态	坐落	结构	建成年月	楼层	建筑面积m ²	产权面积m ²	车位个数
1	商业	昆明市五华区南通街 1 号	钢混	2014 年 3 月	1F	1336.77	1336.77	
2	商业				2F	1,552.29	1,552.29	
3	商业				3F	2,623.40	2,623.40	
4	商业				4F	2,616.91	2,616.91	
5	商业				5F	2,616.91	2,616.91	
6	办公				16F	1,799.56	1,799.56	
7	办公				17F	1,493.63	1,493.63	
8	办公				18F	1,859.19	1,859.19	
9	办公				19F	1,859.19	1,859.19	
10	办公				20F	1,859.19	1,859.19	
11	办公				21F	1,859.18	1,859.18	
12	办公				22F	1,862.58	1,862.58	
13	办公				23F	1,862.58	1,862.58	

序号	业态	坐落	结构	建成年月	楼层	建筑面积m²	产权面积m²	车位个数
14	办公				24F	1,862.58	1,862.58	
15	办公				25F	1,862.58	1,862.58	
16	地下车位				B1	1,032.69	1,032.69	28.00
17	地下车位				B2	3,311.73	3,311.73	90.00
18	地下车位				B3	2,848.80	2,848.80	78.00
合计						36,119.76	36,119.76	196.00

➤ 实物状况

东楼是一栋建筑总高为 100 米的高端写字楼，其总建筑面积为：66848.49 m²，其中地上 48428.97 m²，地下 18419.52 m²，本栋写字楼地上 25 层，地下 4 层，容积率为 7.81%，建筑密度为 41.28%，绿地率为 20.07%。

➤ 权属状况

(1) 纳入本次评估范围的投资性房地产土地面积为 6,401.51 m²，土地证具体情况详见下表：

序号	土地证号	坐落	地类	使用权类型	面积m ²	终止日期
1	昆国用(2012)第 00333 号	昆明市五华区崇仁街 52 号	商务金融用地	出让	748.48	2052 年 5 月 16 日
2	昆国用(2012)第 00204 号	昆明市五华区崇仁街 52 号	综合商住	出让	5,653.03	2068 年 4 月 3 日

注：以上土地的土地使用权人均为云南东方柏丰投资有限责任公司。以上土地均已取得土地使用权证，但其中 5,653.03 m²的土地用途为综合商住用地，实际用途为商务金融用地，由于土地用途变更，土地出让金还未补缴，具体补缴金额还未确定。

(2) 纳入本次评估范围的投资性房地产建筑面积 36,119.76 m²，产权面积为 36,119.76 m²，具体情况详见下表：

序号	房号	产权证号	业态	楼层	面积m ²
1	102	昆房权证（昆明市）字第 201422715 号	商业	1F	1,232.27
2	103	昆房权证（昆明市）字第 201422714 号	商业	1F	104.50
3	201	昆房权证（昆明市）字第 201422713 号	商业	2F	1,552.29
4	301	昆房权证（昆明市）字第 201431742 号	商业	3F	2,623.40

序号	房号	产权证号	业态	楼层	面积m²
5	401	昆房权证（昆明市）字第 201431681 号	商业	4F	2,616.91
6	501	昆房权证（昆明市）字第 201431742 号	商业	5F	2,616.91
7	1601	昆房权证（昆明市）字第 201431667 号	高区办公	16F	353.70
8	1602	昆房权证（昆明市）字第 201431639 号	高区办公	16F	124.96
9	1603	昆房权证（昆明市）字第 201431671 号	高区办公	16F	124.96
10	1604	昆房权证（昆明市）字第 201431622 号	高区办公	16F	353.70
11	1605	昆房权证（昆明市）字第 201431682 号	高区办公	16F	309.97
12	1606	昆房权证（昆明市）字第 201431627 号	高区办公	16F	107.48
13	1607	昆房权证（昆明市）字第 201431813 号	高区办公	16F	102.38
14	1608	昆房权证（昆明市）字第 201431689 号	高区办公	16F	322.41
15	1702	昆房权证（昆明市）字第 201431664 号	高区办公	17F	128.92
16	1703	昆房权证（昆明市）字第 201431663 号	高区办公	17F	128.92
17	1704	昆房权证（昆明市）字第 201431623 号	高区办公	17F	365.56
18	1705	昆房权证（昆明市）字第 201431690 号	高区办公	17F	320.46
19	1706	昆房权证（昆明市）字第 201431629 号	高区办公	17F	110.88
20	1707	昆房权证（昆明市）字第 201431686 号	高区办公	17F	105.61
21	1708	昆房权证（昆明市）字第 201431744 号	高区办公	17F	333.28
22	1801	昆房权证（昆明市）字第 201431683 号	高区办公	18F	365.56
23	1802	昆房权证（昆明市）字第 201431635 号	高区办公	18F	128.92
24	1803	昆房权证（昆明市）字第 201431662 号	高区办公	18F	128.92
25	1804	昆房权证（昆明市）字第 201431620 号	高区办公	18F	365.56
26	1805	昆房权证（昆明市）字第 201431692 号	高区办公	18F	320.46
27	1806	昆房权证（昆明市）字第 201431626 号	高区办公	18F	110.88
28	1807	昆房权证（昆明市）字第 201431688 号	高区办公	18F	105.61
29	1808	昆房权证（昆明市）字第 201431743 号	高区办公	18F	333.28
30	1901	昆房权证（昆明市）字第 201431684 号	高区办公	19F	365.56
31	1902	昆房权证（昆明市）字第 201431634 号	高区办公	19F	128.92
32	1903	昆房权证（昆明市）字第 201431665 号	高区办公	19F	128.92
33	1904	昆房权证（昆明市）字第 201431621 号	高区办公	19F	365.56
34	1905	昆房权证（昆明市）字第 201431691 号	高区办公	19F	320.46
35	1906	昆房权证（昆明市）字第 201431628 号	高区办公	19F	110.88
36	1907	昆房权证（昆明市）字第 201431687 号	高区办公	19F	105.61
37	1908	昆房权证（昆明市）字第 201431676 号	高区办公	19F	333.28
38	2001	昆房权证（昆明市）字第 201431625 号	高区办公	20F	365.56
39	2002	昆房权证（昆明市）字第 201431666 号	高区办公	20F	128.92
40	2003	昆房权证（昆明市）字第 201431636 号	高区办公	20F	128.92
41	2004	昆房权证（昆明市）字第 201431685 号	高区办公	20F	365.56
42	2005	昆房权证（昆明市）字第 201431812 号	高区办公	20F	320.46
43	2006	昆房权证（昆明市）字第 201431658 号	高区办公	20F	110.88
44	2007	昆房权证（昆明市）字第 201431631 号	高区办公	20F	105.61
45	2008	昆房权证（昆明市）字第 201431675 号	高区办公	20F	333.28
46	2101	昆房权证（昆明市）字第 201431630 号	高区办公	21F	1,859.18
47	2201	昆房权证（昆明市）字第 201431680 号	高区办公	22F	1,862.58
48	2301	昆房权证（昆明市）字第 201431750 号	高区办公	23F	366.39
49	2302	昆房权证（昆明市）字第 201431674 号	高区办公	23F	128.94
50	2303	昆房权证（昆明市）字第 201431637 号	高区办公	23F	128.94
51	2304	昆房权证（昆明市）字第 201431679 号	高区办公	23F	366.39
52	2305	昆房权证（昆明市）字第 201431745 号	高区办公	23F	321.26

序号	房号	产权证号	业态	楼层	面积m²
53	2306	昆房权证（昆明市）字第 201431661 号	高区办公	23F	110.92
54	2307	昆房权证（昆明市）字第 201431632 号	高区办公	23F	105.64
55	2308	昆房权证（昆明市）字第 201431668 号	高区办公	23F	334.10
56	2401	昆房权证（昆明市）字第 201431748 号	高区办公	24F	366.39
57	2402	昆房权证（昆明市）字第 201431673 号	高区办公	24F	128.94
58	2403	昆房权证（昆明市）字第 201431638 号	高区办公	24F	128.94
59	2404	昆房权证（昆明市）字第 201431678 号	高区办公	24F	366.39
60	2405	昆房权证（昆明市）字第 201431746 号	高区办公	24F	321.26
61	2406	昆房权证（昆明市）字第 201431660 号	高区办公	24F	110.92
62	2407	昆房权证（昆明市）字第 201431811 号	高区办公	24F	105.64
63	2408	昆房权证（昆明市）字第 201431670 号	高区办公	24F	334.10
64	2501	昆房权证（昆明市）字第 201431749 号	高区办公	25F	366.39
65	2502	昆房权证（昆明市）字第 201431640 号	高区办公	25F	128.94
66	2503	昆房权证（昆明市）字第 201431672 号	高区办公	25F	128.94
67	2504	昆房权证（昆明市）字第 201431677 号	高区办公	25F	366.39
68	2505	昆房权证（昆明市）字第 201431747 号	高区办公	25F	321.26
69	2506	昆房权证（昆明市）字第 201431659 号	高区办公	25F	110.92
70	2507	昆房权证（昆明市）字第 201431633 号	高区办公	25F	105.64
71	2508	昆房权证（昆明市）字第 201431669 号	高区办公	25F	334.10
72	1001	昆房权证（昆明市）字第 201433737 号	车位	B1	35.61
73	1002	昆房权证（昆明市）字第 201433734 号	车位	B1	35.61
74	1003	昆房权证（昆明市）字第 201433738 号	车位	B1	35.61
75	1004	昆房权证（昆明市）字第 201433735 号	车位	B1	35.61
76	1005	昆房权证（昆明市）字第 201433736 号	车位	B1	35.61
77	1006	昆房权证（昆明市）字第 201433740 号	车位	B1	35.61
78	1007	昆房权证（昆明市）字第 201433841 号	车位	B1	35.61
79	1008	昆房权证（昆明市）字第 201433842 号	车位	B1	35.61
80	1009	昆房权证（昆明市）字第 201433733 号	车位	B1	35.61
81	1010	昆房权证（昆明市）字第 201433732 号	车位	B1	35.61
82	1013	昆房权证（昆明市）字第 201433730 号	车位	B1	35.61
83	1014	昆房权证（昆明市）字第 201433729 号	车位	B1	35.61
84	1022	昆房权证（昆明市）字第 201433722 号	车位	B1	35.61
85	1023	昆房权证（昆明市）字第 201433721 号	车位	B1	35.61
86	1024	昆房权证（昆明市）字第 201433720 号	车位	B1	35.61
87	1025	昆房权证（昆明市）字第 201433719 号	车位	B1	35.61
88	1026	昆房权证（昆明市）字第 201433718 号	车位	B1	35.61
89	1027	昆房权证（昆明市）字第 201433717 号	车位	B1	35.61
90	1028	昆房权证（昆明市）字第 201433716 号	车位	B1	71.22
91	1035	昆房权证（昆明市）字第 201433708 号	车位	B1	35.61
92	1036	昆房权证（昆明市）字第 201433707 号	车位	B1	35.61
93	1037	昆房权证（昆明市）字第 201433706 号	车位	B1	35.61
94	1038	昆房权证（昆明市）字第 201433705 号	车位	B1	35.61
95	1039	昆房权证（昆明市）字第 201433704 号	车位	B1	35.61
96	1040	昆房权证（昆明市）字第 201433703 号	车位	B1	35.61
97	1041	昆房权证（昆明市）字第 201433702 号	车位	B1	35.61
98	1042	昆房权证（昆明市）字第 201433701 号	车位	B1	35.61
99	1043	昆房权证（昆明市）字第 201433700 号	车位	B1	35.61
100	2001	昆房权证（昆明市）字第 201435705 号	车位	B2	35.61

序号	房号	产权证号	业态	楼层	面积m²
101	2002	昆房权证（昆明市）字第 201435704 号	车位	B2	35.61
102	2003	昆房权证（昆明市）字第 201435707 号	车位	B2	35.61
103	2004	昆房权证（昆明市）字第 201435706 号	车位	B2	35.61
104	2005	昆房权证（昆明市）字第 201435709 号	车位	B2	35.61
105	2006	昆房权证（昆明市）字第 201435716 号	车位	B2	35.61
106	2007	昆房权证（昆明市）字第 201435712 号	车位	B2	35.61
107	2008	昆房权证（昆明市）字第 201435717 号	车位	B2	35.61
108	2009	昆房权证（昆明市）字第 201435715 号	车位	B2	35.61
109	2010	昆房权证（昆明市）字第 201435703 号	车位	B2	35.61
110	2011	昆房权证（昆明市）字第 201435701 号	车位	B2	35.61
111	2012	昆房权证（昆明市）字第 201435698 号	车位	B2	35.61
112	2013	昆房权证（昆明市）字第 201435702 号	车位	B2	35.61
113	2014	昆房权证（昆明市）字第 201438586 号	车位	B2	35.61
114	2015	昆房权证（昆明市）字第 201435722 号	车位	B2	35.61
115	2016	昆房权证（昆明市）字第 201435718 号	车位	B2	71.22
116	2017	昆房权证（昆明市）字第 201438438 号	车位	B2	35.61
117	2018	昆房权证（昆明市）字第 201438436 号	车位	B2	35.61
118	2019	昆房权证（昆明市）字第 201435710 号	车位	B2	35.61
119	2020	昆房权证（昆明市）字第 201435708 号	车位	B2	35.61
120	2021	昆房权证（昆明市）字第 201435711 号	车位	B2	35.61
121	2022	昆房权证（昆明市）字第 201435719 号	车位	B2	35.61
122	2023	昆房权证（昆明市）字第 201435697 号	车位	B2	35.61
123	2024	昆房权证（昆明市）字第 201435725 号	车位	B2	35.61
124	2025	昆房权证（昆明市）字第 201435724 号	车位	B2	35.61
125	2026	昆房权证（昆明市）字第 201435723 号	车位	B2	35.61
126	2027	昆房权证（昆明市）字第 201435721 号	车位	B2	35.61
127	2028	昆房权证（昆明市）字第 201438599 号	车位	B2	35.61
128	2029	昆房权证（昆明市）字第 201438736 号	车位	B2	35.61
129	2030	昆房权证（昆明市）字第 201438598 号	车位	B2	35.61
130	2031	昆房权证（昆明市）字第 201438592 号	车位	B2	35.61
131	2032	昆房权证（昆明市）字第 201438600 号	车位	B2	35.61
132	2033	昆房权证（昆明市）字第 201435700 号	车位	B2	35.61
133	2034	昆房权证（昆明市）字第 201435699 号	车位	B2	35.61
134	2035	昆房权证（昆明市）字第 201438730 号	车位	B2	35.61
135	2036	昆房权证（昆明市）字第 201435726 号	车位	B2	35.61
136	2037	昆房权证（昆明市）字第 201435720 号	车位	B2	35.61
137	2038	昆房权证（昆明市）字第 201435713 号	车位	B2	35.61
138	2039	昆房权证（昆明市）字第 201435714 号	车位	B2	35.61
139	2040	昆房权证（昆明市）字第 201438433 号	车位	B2	35.61
140	2041	昆房权证（昆明市）字第 201438439 号	车位	B2	35.61
141	2042	昆房权证（昆明市）字第 201438587 号	车位	B2	35.61
142	2043	昆房权证（昆明市）字第 201438437 号	车位	B2	35.61
143	2044	昆房权证（昆明市）字第 201438588 号	车位	B2	35.61
144	2045	昆房权证（昆明市）字第 201438589 号	车位	B2	35.61
145	2046	昆房权证（昆明市）字第 201438432 号	车位	B2	35.61
146	2047	昆房权证（昆明市）字第 201438595 号	车位	B2	35.61
147	2048	昆房权证（昆明市）字第 201438434 号	车位	B2	35.61
148	2049	昆房权证（昆明市）字第 201438594 号	车位	B2	35.61

序号	房号	产权证号	业态	楼层	面积m²
149	2050	昆房权证（昆明市）字第 201438596 号	车位	B2	35.61
150	2051	昆房权证（昆明市）字第 201438590 号	车位	B2	35.61
151	2052	昆房权证（昆明市）字第 201438729 号	车位	B2	35.61
152	2053	昆房权证（昆明市）字第 201438593 号	车位	B2	35.61
153	2054	昆房权证（昆明市）字第 201438731 号	车位	B2	35.61
154	2055	昆房权证（昆明市）字第 201438591 号	车位	B2	35.61
155	2056	昆房权证（昆明市）字第 201438440 号	车位	B2	71.22
156	2057	昆房权证（昆明市）字第 201438597 号	车位	B2	35.61
157	2058	昆房权证（昆明市）字第 201438733 号	车位	B2	35.61
158	2059	昆房权证（昆明市）字第 201438431 号	车位	B2	35.61
159	2060	昆房权证（昆明市）字第 201438648 号	车位	B2	35.61
160	2061	昆房权证（昆明市）字第 201438606 号	车位	B2	35.61
161	2062	昆房权证（昆明市）字第 201438647 号	车位	B2	35.61
162	2063	昆房权证（昆明市）字第 201438607 号	车位	B2	35.61
163	2064	昆房权证（昆明市）字第 201438732 号	车位	B2	35.61
164	2065	昆房权证（昆明市）字第 201438605 号	车位	B2	35.61
165	2066	昆房权证（昆明市）字第 201438603 号	车位	B2	35.61
166	2067	昆房权证（昆明市）字第 201438604 号	车位	B2	35.61
167	2068	昆房权证（昆明市）字第 201438734 号	车位	B2	35.61
168	2069	昆房权证（昆明市）字第 201438602 号	车位	B2	35.61
169	2070	昆房权证（昆明市）字第 201433697 号	车位	B2	35.61
170	2071	昆房权证（昆明市）字第 201433694 号	车位	B2	35.61
171	2072	昆房权证（昆明市）字第 201438601 号	车位	B2	35.61
172	2073	昆房权证（昆明市）字第 201438735 号	车位	B2	35.61
173	2074	昆房权证（昆明市）字第 201438614 号	车位	B2	35.61
174	2075	昆房权证（昆明市）字第 201433699 号	车位	B2	35.61
175	2076	昆房权证（昆明市）字第 201433698 号	车位	B2	35.61
176	2077	昆房权证（昆明市）字第 201433696 号	车位	B2	71.22
177	2078	昆房权证（昆明市）字第 201433695 号	车位	B2	35.61
178	2079	昆房权证（昆明市）字第 201438645 号	车位	B2	35.61
179	2080	昆房权证（昆明市）字第 201438615 号	车位	B2	35.61
180	2081	昆房权证（昆明市）字第 201438435 号	车位	B2	35.61
181	2082	昆房权证（昆明市）字第 201438644 号	车位	B2	35.61
182	2083	昆房权证（昆明市）字第 201433693 号	车位	B2	35.61
183	2084	昆房权证（昆明市）字第 201433692 号	车位	B2	35.61
184	2085	昆房权证（昆明市）字第 201438641 号	车位	B2	35.61
185	2086	昆房权证（昆明市）字第 201438613 号	车位	B2	35.61
186	2087	昆房权证（昆明市）字第 201438646 号	车位	B2	35.61
187	2088	昆房权证（昆明市）字第 201438612 号	车位	B2	35.61
188	2089	昆房权证（昆明市）字第 201438642 号	车位	B2	35.61
189	2090	昆房权证（昆明市）字第 201438643 号	车位	B2	35.61
190	3016	昆房权证（昆明市）字第 201434785 号	车位	B3	71.22
191	3017	昆房权证（昆明市）字第 201440325 号	车位	B3	35.61
192	3018	昆房权证（昆明市）字第 201438609 号	车位	B3	35.61
193	3019	昆房权证（昆明市）字第 201438650 号	车位	B3	35.61
194	3020	昆房权证（昆明市）字第 201438608 号	车位	B3	35.61
195	3021	昆房权证（昆明市）字第 201438652 号	车位	B3	35.61
196	3022	昆房权证（昆明市）字第 201438610 号	车位	B3	35.61

序号	房号	产权证号	业态	楼层	面积m²
197	3023	昆房权证（昆明市）字第 201438649 号	车位	B3	35.61
198	3024	昆房权证（昆明市）字第 201438651 号	车位	B3	35.61
199	3025	昆房权证（昆明市）字第 201438611 号	车位	B3	35.61
200	3026	昆房权证（昆明市）字第 201440255 号	车位	B3	35.61
201	3027	昆房权证（昆明市）字第 201440256 号	车位	B3	35.61
202	3028	昆房权证（昆明市）字第 201440257 号	车位	B3	35.61
203	3029	昆房权证（昆明市）字第 201440258 号	车位	B3	35.61
204	3030	昆房权证（昆明市）字第 201440326 号	车位	B3	35.61
205	3031	昆房权证（昆明市）字第 201440259 号	车位	B3	35.61
206	3032	昆房权证（昆明市）字第 201440555 号	车位	B3	35.61
207	3033	昆房权证（昆明市）字第 201440261 号	车位	B3	35.61
208	3034	昆房权证（昆明市）字第 201440262 号	车位	B3	35.61
209	3035	昆房权证（昆明市）字第 201440263 号	车位	B3	35.61
210	3036	昆房权证（昆明市）字第 201440260 号	车位	B3	35.61
211	3037	昆房权证（昆明市）字第 201440253 号	车位	B3	35.61
212	3038	昆房权证（昆明市）字第 201440285 号	车位	B3	35.61
213	3039	昆房权证（昆明市）字第 201440286 号	车位	B3	35.61
214	3040	昆房权证（昆明市）字第 201440287 号	车位	B3	35.61
215	3041	昆房权证（昆明市）字第 201440288 号	车位	B3	35.61
216	3042	昆房权证（昆明市）字第 201440289 号	车位	B3	35.61
217	3043	昆房权证（昆明市）字第 201440290 号	车位	B3	35.61
218	3044	昆房权证（昆明市）字第 201440291 号	车位	B3	35.61
219	3045	昆房权证（昆明市）字第 201440340 号	车位	B3	35.61
220	3046	昆房权证（昆明市）字第 201440541 号	车位	B3	35.61
221	3047	昆房权证（昆明市）字第 201440277 号	车位	B3	35.61
222	3048	昆房权证（昆明市）字第 201440327 号	车位	B3	35.61
223	3049	昆房权证（昆明市）字第 201440328 号	车位	B3	35.61
224	3050	昆房权证（昆明市）字第 201440329 号	车位	B3	35.61
225	3051	昆房权证（昆明市）字第 201440330 号	车位	B3	35.61
226	3052	昆房权证（昆明市）字第 201440331 号	车位	B3	35.61
227	3053	昆房权证（昆明市）字第 201440332 号	车位	B3	35.61
228	3054	昆房权证（昆明市）字第 201440333 号	车位	B3	35.61
229	3055	昆房权证（昆明市）字第 201440284 号	车位	B3	35.61
230	3056	昆房权证（昆明市）字第 201440542 号	车位	B3	71.22
231	3057	昆房权证（昆明市）字第 201440543 号	车位	B3	35.61
232	3058	昆房权证（昆明市）字第 201440335 号	车位	B3	35.61
233	3059	昆房权证（昆明市）字第 201440336 号	车位	B3	35.61
234	3060	昆房权证（昆明市）字第 201440337 号	车位	B3	35.61
235	3061	昆房权证（昆明市）字第 201440338 号	车位	B3	35.61
236	3062	昆房权证（昆明市）字第 201440339 号	车位	B3	35.61
237	3063	昆房权证（昆明市）字第 201440269 号	车位	B3	35.61
238	3064	昆房权证（昆明市）字第 201440270 号	车位	B3	35.61
239	3065	昆房权证（昆明市）字第 201440271 号	车位	B3	35.61
240	3066	昆房权证（昆明市）字第 201440272 号	车位	B3	35.61
241	3067	昆房权证（昆明市）字第 201440273 号	车位	B3	35.61
242	3068	昆房权证（昆明市）字第 201440281 号	车位	B3	35.61
243	3069	昆房权证（昆明市）字第 201440282 号	车位	B3	35.61
244	3070	昆房权证（昆明市）字第 201440283 号	车位	B3	35.61

序号	房号	产权证号	业态	楼层	面积m²
245	3071	昆房权证（昆明市）字第 201440551 号	车位	B3	35.61
246	3072	昆房权证（昆明市）字第 201440552 号	车位	B3	35.61
247	3073	昆房权证（昆明市）字第 201440553 号	车位	B3	35.61
248	3074	昆房权证（昆明市）字第 201440554 号	车位	B3	35.61
249	3075	昆房权证（昆明市）字第 201440274 号	车位	B3	35.61
250	3076	昆房权证（昆明市）字第 201440275 号	车位	B3	35.61
251	3077	昆房权证（昆明市）字第 201440276 号	车位	B3	35.61
252	3078	昆房权证（昆明市）字第 201440549 号	车位	B3	35.61
253	3079	昆房权证（昆明市）字第 201440550 号	车位	B3	35.61
254	3080	昆房权证（昆明市）字第 201440544 号	车位	B3	35.61
255	3081	昆房权证（昆明市）字第 201440545 号	车位	B3	35.61
256	3082	昆房权证（昆明市）字第 201440546 号	车位	B3	35.61
257	3083	昆房权证（昆明市）字第 201440254 号	车位	B3	35.61
258	3084	昆房权证（昆明市）字第 201440268 号	车位	B3	35.61
259	3085	昆房权证（昆明市）字第 201440547 号	车位	B3	35.61
260	3086	昆房权证（昆明市）字第 201440548 号	车位	B3	35.61
261	3087	昆房权证（昆明市）字第 201440278 号	车位	B3	35.61
262	3088	昆房权证（昆明市）字第 201440279 号	车位	B3	35.61
263	3089	昆房权证（昆明市）字第 201440280 号	车位	B3	35.61
264	3090	昆房权证（昆明市）字第 201440265 号	车位	B3	35.61
265	3091	昆房权证（昆明市）字第 201440266 号	车位	B3	35.61
266	3092	昆房权证（昆明市）字第 201440267 号	车位	B3	35.61
267	3093	昆房权证（昆明市）字第 201440264 号	车位	B3	35.61
合计					36,119.76

➤ 区位状况

坐落：东方首座位于昆明市五华区南通街 1 号，南临金碧路，东临南通街。

商业繁华度：东方首座项目处于昆明城市传统中轴线与城市未来发展横轴线（金碧路）交汇处，位于昆明市商圈—三市街商圈内，东靠昆明市最繁华商业步行街柏联广场，南临具有昆明古城历史文化风格的金马碧鸡休闲广场；北接王府井商业广场，与最繁华的昆百大商业区和顺城王府井商业区结合形成昆明未来核心商圈。

交通便捷度：东方首座附近有 3 路、4 路、62 路、206 路、145 路、73 路、90 路、98 路等多条公交线路通行并设站，紧邻地铁 3 号

线五一路站，周边路网发达，通达性好，交通便捷。

公共配套设施：委估物业周边配套设施完善，涵盖医疗、教育、金融配套，保证了居住和办公的便利性。

医疗配套：云南省第一人民医院、云南省中医院、昆明理工大学附属医院等。

教育配套：昆明市明德民族中学、红旗小学、育红小学、长春小学等；

金融配套：招商银行、马来西亚银行、渣打银行、富滇银行等；

商业配套：柏联广场、顺城购物中心、正义坊购物中心、金鹰广场、百大新天地等。

➤ 他项权利状况

截至评估基准日，委估资产未设立他项权利。

➤ 租赁状况

商业可租面积 10,746.28 m²，已租面积 5,585.40 m²，空置率 48.02%；办公可租面积 18,180.26 m²，已租面积 10,861.50 m²，空置率 40.26%，负 1 层辅助用房出租 28.00 m²，负 1 层车位出租 11 个。

序号	承租方	楼层	业态	可租面积	计租面积 m ²	租赁起始 日	租赁到期日
1	中国移动通信集团云南有限公司昆明分公司	-1	通讯机房	20.00	20.00	2013/6/1	2023/5/31
2	中国电信股份有限公司昆明分公司	-1	弱电井	8.00	8.00	2019/6/25	2024/6/24
3	李鸥来	-1	停车场	11 个车位	11 个车位	2018/12/20	2023/12/19
4	雷格斯商业服务（云南）有限公司	16	写字楼	957.32	957.32	2014/10/1	2024/5/31
5	渣打银行（中国）有限公司昆明分行	23	写字楼	439.74	439.74	2019/4/30	2022/4/29
6	马来西亚马来亚银行有限公司昆明分行	23	写字楼	495.50	495.50	2021/7/1	2023/6/30



序号	承租方	楼层	业态	可租面积	计租面积 m²	租赁起始 日	租赁到期日
7	ABB(中国)有限公司	24	写字楼	366.39	366.39	2019/7/1	2022/6/30
8	平安国际融资租赁有限公司	24	写字楼	366.39	366.39	2021/10/15	2024/10/14
9	上海诺亚投资管理有限公司	17	写字楼	333.28	333.28	2021/12/1	2022/5/31
10	海银财富管理有限公司	20	写字楼	623.40	623.40	2021/1/1	2022/12/31
11	青岛恒天金投企业管理有限公司	25	写字楼	871.92	871.92	2019/12/1	2022/9/30
12	大华银行(中国)有限公司	21	写字楼	431.34	431.34	2022/2/13	2025/2/12
13	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所	17	写字楼	257.84	257.84	2020/4/1	2023/3/31
14	云南五丁建筑劳务有限公司	1	商业	104.50	64.00	2021/10/1	2023/9/30
15	云南五丁建筑劳务有限公司	2	商业	263.30	219.00	2021/10/1	2023/9/30
16	东方航空云南有限公司	21	写字楼	1,144.75	1,144.75	2022/1/1	2022/12/31
17	北京新东方前途出国咨询有限公司昆明分公司	22	写字楼	1,311.92	1,311.92	2021/11/1	2022/10/31
18	小米通讯技术有限公司	20	写字楼	365.56	365.56	2020/11/1	2022/10/31
19	广东启德教育服务有限公司昆明分公司	16	写字楼	519.83	519.83	2021/1/1	2022/12/31
20	阿拉丁财富投资咨询(北京)有限公司	23	写字楼	321.26	321.26	2021/3/1	2023/2/28
21	云南竹子口腔医院有限公司	2	商业	1,288.99	553.70	2018/11/1	2026/3/31
22	云南竹子口腔医院有限公司	3	商业	1,311.70	780.00	2018/11/1	2026/3/31
23	云南中智人力资源有限公司	18	写字楼	365.56	365.56	2021/7/1	2022/6/30
24	云南锦霖企业管理有限公司	5	商业	1,570.15	977.78	2020/10/10	2026/10/9
25	云南锦霖企业管理有限公司	5	商业	1,046.76	620.00	2021/1/10	2026/10/9
26	贝克曼库尔特商贸(中国)有限公司	17	写字楼	365.56	365.56	2019/2/1	2023/11/30
27	联联周边游信息技术有限公司	18	写字楼	333.28	333.28	2022/2/1	2024/1/31
28	远大卓越置业(云南)有限责任公司	25	写字楼	990.66	990.66	2020/3/20	2023/3/19
				1,6446.90	14,075.98		

3. 固定资产

固定资产账面原值 832.20 万元，账面净值 541.03 万元，包括房

屋建筑物、车辆、电子办公设备。

(1) 房屋建筑物

房屋建筑物账面原值 625.11 万元，账面净值 533.65 万元，共 1 项，东方首座 17 楼办公区，建成年月：2014 年 3 月，建筑面积：365.65 m²，建筑结构为钢混结构，均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

➤ 房屋所有权状况

序号	房屋所有权证编号	房屋名称	坐落	用途	结构	面积 m ²	证载权利人
1	昆房权证（昆明市）字第 201431624 号	办公楼	云南省昆明市五华区崇仁街 1 号东方柏丰首座商务中心	办公	钢混	365.65	云南东方柏丰投资有限责任公司
合计						365.65	

➤ 房屋占用土地使用权状况

序号	土地证号	坐落	地类	使用权类型	面积 m ²	终止日期
1	昆国用(2012)第 00333 号	昆明市五华区崇仁街 52 号	商务金融用地	出让	748.48	2052 年 5 月 16 日
2	昆国用(2012)第 00204 号	昆明市五华区崇仁街 52 号	综合商住	出让	5,653.03	2068 年 4 月 3 日

注：以上土地的土地使用权人均为云南东方柏丰投资有限责任公司。以上土地均已取得土地使用权证，但其中 5,653.03 m²的土地用途为综合商住用地，实际用途为商务金融用地，由于土地用途变更，土地出让金还未补缴，具体补缴金额还未确定。

➤ 他项权利状况

截至评估基准日，房屋和土地未设置抵押、担保等他项权利。

(2) 车辆

车辆账面原值 41.14 万元，账面净值 1.92 万元，共 2 项（共 2 辆），主要为日常办公经营用的车辆，包括胜达越野车、金旅牌小型客车，

购置启用时间分别在 2007 年、2010 年，两辆均未发生过重大交通事故，胜达越野车目前在广州被柏丰集团使用，金旅牌小型客车目前闲置在昆明。

(3) 电子办公设备

电子办公设备账面原值 165.95 万元，账面净值 5.46 万元，共 124 项（共 135 台套），主要为日常办公生产用电子设备，包括笔记本电脑、扫描仪、办公家具、电视和相机等，分布于公司各部门办公室，由于购置启用时间较早，其中有 39 项（42 台/套）已核实无实物存在，其余设备均处于正常使用状态，盘亏资产不影响企业生产经营。盘亏的电子设备，本次评估按零值处理。无实物电子设备详见下表所示：

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	资产状况	购置日期	账面价值	
							原值	净值
1	办公家具一批		批	1	无实物	2006 年 12 月	19,990.00	999.50
2	家具	SP-B04/2	件	1	无实物	2009 年 11 月	3,929.55	117.89
3	家具	SP-B04/3	件	1	无实物	2009 年 11 月	4,700.05	141.00
4	家具		件	1	无实物	2009 年 12 月	4,800.00	144.00
5	家具		件	1	无实物	2010 年 9 月	7,533.00	225.99
6	家具		件	1	无实物	2010 年 10 月	5,300.00	159.00
7	家具	P	件	1	无实物	2010 年 10 月	7,650.00	229.50
8	1 套卡座		套	1	无实物	2012 年 12 月	14,450.00	433.50
9	办公家具一批		批	1	无实物	2013 年 9 月	15,858.00	475.74
10	两个板房		个	1	无实物	2014 年 1 月	8,000.00	240.00
11	联想电脑	锋行 K5070A19 LCD	台	1	无实物	2006 年 11 月	5,899.00	294.95
12	惠普服务器		个	1	无实物	2007 年 2 月	11,750.00	587.50
13	松下数码相机	LX2	个	1	无实物	2007 年 6 月	4,350.00	217.50
14	索尼液晶电视	KLV-46V 200A	台	1	无实物	2007 年 7 月	26,500.00	1,325.00
15	索尼液晶彩电	KLV-46V 200A	台	1	无实物	2007 年 7 月	26,500.00	1,325.00
16	索尼笔记本电脑	SZ-37CP	台	1	无实物	2007 年 7 月	22,869.00	1,143.45
17	苹果电脑		台	1	无实物	2008 年 7 月	10,200.00	510.00
18	宏基笔记本电脑	AS4930	台	1	无实物	2008 年 10 月	8,700.00	435.00
19	宏基笔记本	4930G	台	1	无实物	2008 年 10 月	6,800.00	340.00

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	资产状况	购置日期	账面价值	
							原值	净值
20	电子设备	HPDL360	个	1	无实物	2009 年 2 月	15,700.00	785.00
21	电子设备	1	个	1	无实物	2009 年 11 月	6,200.00	186.00
22	手机	HTC TOCH HHD2	个	1	无实物	2010 年 3 月	3,990.00	119.70
23	台式电脑	组装机	台	1	无实物	2010 年 12 月	4,100.00	123.00
24	小电器		台	1	无实物	2011 年 5 月	7,210.00	216.30
25	索尼广角数码相机	DSC TX10	台	2	无实物	2011 年 5 月	4,838.00	145.14
26	诺基亚 E7		台	1	无实物	2011 年 8 月	3,780.00	113.40
27	THINK PADX220 笔记本	X220T	台	1	无实物	2011 年 12 月	11,700.00	351.00
28	MC775			1	无实物	2011 年 12 月	6,288.00	188.64
29	APPLEAIR 笔记本	MC968	台	1	无实物	2012 年 4 月	7,698.00	230.94
30	电脑		台	1	无实物	2012 年 5 月	2,988.00	89.64
31	电子设备		台	1	无实物	2012 年 5 月	3,190.00	95.70
32	宏基电脑 2 台		台	2	无实物	2012 年 5 月	13,077.00	392.31
33	THINKPART 笔记本电脑		台	1	无实物	2012 年 7 月	7,999.00	239.97
34	手机	MD239	个	1	无实物	2012 年 7 月	4,988.00	149.64
35	电脑	MD093	台	2	无实物	2013 年 2 月	9,688.00	290.64
36	无线网桥一对	神州数码	对	1	无实物	2013 年 6 月	23,600.00	708.00
37	微软平板电脑 128GB 电脑	MICROS OFT	台	1	无实物	2013 年 7 月	7,388.00	221.64
38	数码无线 DCWL-7942AP1 套	DCWL-79 42AP	台	1	无实物	2013 年 8 月	2,600.00	78.00
39	微软平板电脑一台	SURFAC E PR03	台	1	无实物	2014 年 12 月	5,680.00	170.40
合 计				42			368,480.60	14,239.58

(四) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业未申报账面记录的无形资产及账面未记录的无形资产。

(五) 企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估过程中，资产评估专业人员已提示企业对其拥有的全部资产进行清查、申报，除上述记录的资产外，企业承诺不存在拥有的、账面未记录的其他资产。

(六) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账

面金额

本次评估中，引用信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具编号为“XYZH/2022KMAA20566”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 2022 年 3 月 31 日。

该评估基准日距经济行为实际开始运行日最近，能良好地反映资产状况，符合本次评估目的。该基准日为被评估单位会计结算日，能够全面反映评估对象各种资产及负债的整体情况，有利于资产的清查。经与委托人及被评估单位协商，共同确定该日期为评估基准日。

本次评估中采用的价格标准均为评估基准日正在执行或有效的价格标准。

七、评估依据

我们在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门

的法律法规，以及在评估中参考的资料主要有：

(一) 经济行为依据

《云南省康旅控股集团有限公司第一届董事会第 194 次会议决议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云南东方柏丰投资有限责任公司 51%股权》云康旅董决会议[2022]03 号。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第 12 届全国人民代表大会常务委员会第 21 次会议通过）；

2. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 97 号，2019 年 01 月 02 日）；

3. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第 6 次会议修正）；

4. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大 3 次会议表决通过）；

5. 《中华人民共和国证券法》（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）；

6. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第 7 次会议决定修改）；

7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第 12 次会议第 3 次修正）；

8. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届

全国人民代表大会常务委员会第 12 次会议第 3 次修正)；

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

10. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发〔1992〕36 号，1992 年 07 月 18 日）；

11. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部令第 32 号，2016 年 6 月 24 日）；

12. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第 12 号，2005 年 8 月 25 日）；

13. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号，2001 年 12 月 31 日）；

14. 《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）；

15. 《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)；

16. 《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）；

17. 《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）；

18. 《关于加强以非货币财产出资的评估管理若干问题的通知》（财企〔2009〕46 号，2009 年 3 月 30 日）；



19. 《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）；

20. 《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）；

21. 《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）；

22. 《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；

23. 《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）；

24. 《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）；

25. 其他与资产评估有关的法律法规。

（三）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号，2017 年 10 月 1 日）；

2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号，2017 年 10 月 1 日）；

3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号，2019 年 1 月 1 日）；

4. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号，2019 年 12 月 4 日）；



5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号，2017年10月1日）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号，2019年1月1日）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号，2019年1月1日）；
8. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号，2019年1月1日）；
9. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号，2017年10月1日）；
10. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号，2017年10月1日）；
11. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号，2017年10月1日）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号，2017年10月1日）；
15. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号，2017年10月1日）；
16. 《企业会计准则—基本准则》（中华人民共和国财政部令第

76 号，2014 年 7 月 23 日）。

（四）权属依据

1. 房屋所有权证或不动产权证书；
2. 机动车行驶证；
3. 国有土地使用权证书或国有土地使用权出让合同；
4. 其他有关产权证明。

（五）取价依据

1. 企业提供的资料

- （1） 企业提供的评估基准日及以前年度财务报表、审计报告；
- （2） 截至评估基准日的租赁台账、保证金台账、重大合同、协议、会计账表、经营统计资料等。

2. 国家有关部门发布的资料

- （1） 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015，中华人民共和国住房和城乡建设部公告第 797 号，2015 年 12 月 1 日）；
- （2） 《房屋完损等级评定标准》（原城乡建设环境保护部）；
- （3） 《机动车强制报废标准》（2012 年 8 月 24 日商务部第 68 次部务会议审议通过，并经发展改革委、公安部、环境保护部同意）；
- （4） 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014，国土资厅发〔2015〕12 号，2015 年 12 月 1 日）；

3. 资产评估机构收集的资料

- （1） 《资产评估常用数据与参数手册》（机械工业出版社）；
- （2） 《机电产品报价手册》（2022 年）；



- (3) IFIND 资讯/Wind 资讯;
- (4) 资产评估专业人员现场勘查记录资料;
- (5) 资产评估专业人员自行搜集的与评估相关资料;
- (6) 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 A104 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

考虑考虑委托评估的各类资产负债能够履行清查核实程序，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：

考虑东方柏丰投资性房地产未来预期收益可以预测并可以用货币衡量，且收益期限可以合理确定，获得未来预期收益所承担的风险可以衡量，因此，本项目选用收益法进行评估。

3. 市场法适用性分析：

考虑我国资本市场存在的与东方柏丰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、收益法进行评估。

(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。外币货币资金按基准日外汇中间价换算为人民币作为评估值。

2. 其他债权性资产

主要为应收账款、预付账款、其他应收款等，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. 投资性房地产、房屋建（构）筑物

本根据本次评估目的，按照持续使用原则，结合各待估建筑类资产特点和收集资料情况，采用市场法进行评估。

市场比较法

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

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

式中：P—评估价值

P'—可比交易实例价格；

A—交易情况修正系数；

B—交易日期修正系数；

C—区域因素修正系数；

D—个别因素修正系数。

4. 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车辆，采用类似市场交易价格比较后确定评估价值。市场法的基本公式为：

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

式中：P——待估资产价值；

P'——可比交易实例价格；

A——交易时间修正系数；

B——交易情况修正系数；

C——其他因素修正系数。

5. 负债

主要为应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、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。

■ 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。

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去付息负债得出股东全部权益价值。

本次评估选用的是现金流量折现法，将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用与之匹配的加权平均资本成本模型(WACC)计算折现率。计算公式如下：

$$E=V-D \quad \text{公式一}$$

$$V=P+C1+C2-C3 \quad \text{公式二}$$

上式中：E—股东全部权益价值

V—企业价值

D—付息债务评估价值

P—经营性资产评估价值

C1—溢余资产评估价值

C2—非经营性资产评估价值



C3—非经营性负债评估价值

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

其中，公式二中经营性资产评估价值 **P** 按如下公式（公式三）求取：

公式三中：**R_i**：明确预测期的第 **i** 期的企业自由现金流；

i：明确预测期期数 1, 2, 3, …, **n**；

r：折现率；

n：明确预测期第末年；

R_n：第 **n** 年的回收价值。

其中，折现率（加权平均资本成本,WACC）计算公式如下：

$$WACC = R_e \times [E / (E + D)] + R_d \times (1 - T) \times [D / (E + D)]$$

其中：**E**—权益的市场价值

D—债务的市场价值

R_e—权益资本成本

R_d—债务资本成本

T—被评估单位适用的所得税率

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型（CAPM）计算。

计算公式如下：

$$R_e = R_f + (R_m - R_f) \times \beta + R_c$$

其中：**R_f**—无风险报酬率

β—权益的系统风险系数

R_m—市场平均收益率

$(R_m - R_f)$ 市场风险溢价

R_c —企业特有风险调整系数

九、评估程序实施过程 and 情况

根据法律、法规和中国资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

(一) 明确评估业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和资产评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

(二) 签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和资产评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托方签订资产评估委托合同。

(三) 编制评估计划

根据资产评估工作的要求，编制评估工作计划，包括确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排，拟定资产评估技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

(四) 现场调查

1. 指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；



2. 根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不符事宜进行逐项调查，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

3. 对被评估单位收益状况进行调查：资产评估专业人员主要通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查了解。

(五) 收集评估资料

收集直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

(六) 评定估算

1. 根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和资产基础法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；

2. 根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果；

3. 对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

(七) 编制和提交评估报告

1. 根据法律、法规和中国资产评估准则的要求编制评估报告，经公司内部审核形成资产评估报告征求意见稿；

2. 在不影响对最终评估结论独立判断的前提下,与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后,向委托人出具资产评估报告。

十、评估假设

在评估过程中,我们所依据和使用的评估假设是评估报告撰写的基本前提,同时提请评估报告使用人关注评估假设内容,以正确理解和使用评估结论。我们遵循以下评估假设条件,如评估报告日后评估假设发生重要变化,将对评估结论产生重大影响,评估结果应进行相应的调整。

(一) 基本假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中,评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设,是假定在市场上交易的资产,或拟在市场上交易的资产,资产交易双方彼此地位平等,彼此都有获取足够市场信息的机会和时间,以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础

3. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用,或者在有所改变

的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

4. 企业持续经营的假设

企业持续经营的假设是指被评估单位将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致。

(二) 一般假设

1. 被评估单位所处的社会经济环境无重大变化，国家及被评估单位所处地区的有关法律、法规、政策无重大变化；

2. 假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、资产评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

3. 假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件；

4. 假设评估基准日后产权持有单位资产所涉及的汇率、利率、税赋等因素的变化不对其收益期资产相关经营状况产生重大影响（考虑利率在评估基准日至报告日的变化）；本次评估，未来的预期通货膨胀水平设定为 2.5%；

5. 假设产权持有单位未来收益期不发生对其资产经营业绩产生重大影响的诉讼、抵押、担保等事项；

6. 本次评估，委估资产的收益期根据土地使用权的剩余期限和建筑物的剩余经济寿命孰短原则确定，并在收益期结束后考虑地上建筑物的回收价值，房价-地上建筑部分的增长率设定为 3.5%；

7. 除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响被评

估单位经营的法律、法规外，假设收益期内与被评估单位经营相关的法律、法规不发生重大变化；

8. 假设未来收益期内被评估单位所采用的会计政策与评估基准日在重大方面保持一致，具有连续性和可比性；

9. 假设被评估单位经营者是负责的，且管理层有能力担当其责任，在未来收益期内被评估单位主要管理人员和技术人员基于评估基准日状况，不发生影响其经营变动的重大变更，管理团队稳定发展，管理制度不发生影响其经营的重大变动；

10. 假设被评估单位未来收益期不发生对其经营业绩产生重大影响的诉讼、抵押、担保等事项；

11. 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生重大变化；

5. 本次评估不考虑评估基准日后被评估单位发生的对外股权投资项目对其价值的影响；

6. 假设被评估单位未来收益期应纳税所得额的金额与利润总额基本一致，不存在重大的永久性差异和时间性差异调整事项；

7. 假设被评估单位未来收益期保持与历史年度相近的应收账款和应付账款周转情况，不发生与历史年度出现重大差异的拖欠货款情况；

8. 假设被评估单位未来收益期经营现金流入、现金流出为均匀发生，不会出现年度某一时点集中确认收入的情形；

9. 假设被评估单位提供的规划指标能得到政府相关部门的批复。

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、收益法对云南东方柏丰投资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 109,273.58 万元，总负债评估价值 67,222.14 万元，股东全部权益评估价值 42,051.44 万元，评估增值 10,244.82 万元，

增值率 32.21%。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	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	31,564.41	41,721.35	10,156.94	32.18
非流动资产	67,464.35	67,552.23	87.88	0.13
其中：投资性房地产	66,923.33	66,923.33	-	-
固定资产	541.02	628.90	87.88	16.24
资产总计	99,028.76	109,273.58	10,244.82	10.35
流动负债	55,187.52	55,187.52	-	-
非流动负债	12,034.62	12,034.62	-	-
负债合计	67,222.14	67,222.14	-	-
净资产（所有者权益）	31,806.62	42,051.44	10,244.82	32.21

评估增减值变动原因分析：

1. 流动资产

流动资产评估增值 10,156.94 万元，增值率为 32.18%，主要是其他应收款为柏丰企业管理（集团）的借款，本次评估根据高级人民法院终审判决文件及借款性质、原因等情况确认评估值；五华区城管执法局的拆迁安置资金，本次评估根据款项性质，项目开发情况和函证金额确认评估值，故形成评估增值。

2. 固定资产—房屋建筑物类

固定资产—房屋建筑物类评估增值 85.72 万元，增值率 16.06%，房屋建筑物较建造时市场价格有所上涨。

3. 固定资产—设备类

固定资产—设备类增值 2.16 万元，增值率 29.22%，主要原因是：固定资产-电子设备会计折旧年限与经济寿命年限存在差异，且设备购买较早，企业已足额计提折旧，无账面净值，但考虑设备仍可继续

使用，故评估考虑设备 5%的剩余使用价值，因此造成增值；固定资产-车辆虽然购置日期较早，成新率较低，但在二手车市场上，该类型的二手车交易频繁，本次评估车辆采用市场法进行评估，该类型的二手车市场价格相对较高，因此造成增值。

（二）收益法评估结果

股东全部权益评估价值为 20,042.85 万元，评估减值 11,763.77 万元，减值率 36.99%。

（三）评估结论分析

资产基础法评估价值与收益法评估价值的差异是 22,008.59 万元，差异率为 109.81%。

1. 两种评估方法考虑的角度不同，收益法是从企业的未来获利能力途径求取企业价值，是对企业未来的营业收入和营业成本进行预测，将未来净现金流量折现后求和得出评估结论。资产基础法是从资产重新取得途径求取企业价值。资产基础法将企业资产负债表内的各项资产负债单独评估，加总得到股东全部权益的评估价值，不考虑未来风险、收益对评估结论的影响。这也是资产基础法与收益法评估结果差异较大的主要原因。

2. 云南东方柏丰投资有限责任公司属于房地产企业，其企业价值应该是在其持续经营前提下未来房屋租赁获利能力的体现，收益法从租赁台账入手，通过分析租赁状况和空置率的历史数据，结合行业指标对未来净现金流进行测算，经营现金流由投资性房地产贡献。

3. 两种评估方法的差异主要是由于资产基础法中，对投资性房

地产采用市场法进行评估，整体收益法中，对投资性房地产未来净现金流进行测算。两种评估方法从不同的角度对资产价值进行估值。考虑到东方柏丰投资性房地产选择市场法更能体现其价值，并结合本次评估目的，我们选择资产基础法的结果作为最终评估结论。

(四) 最终评估结论

根据本次评估目的，并结合上述原因分析，最终选取**资产基础法**评估结果作为最终评估结论。

云南东方柏丰投资有限责任公司股东全部权益评估价值为 42,051.44 万元（大写：肆亿贰仟零伍拾壹万肆仟肆佰元正），评估增值 10,244.82 万元，增值率 32.21%。

云南城投置业股份有限公司拟公开挂牌转让股权涉及云南东方柏丰投资有限责任公司 51%股权评估价值，即 $42,051.44 \times 51\% = 21,446.23$ 万元（大写：贰亿壹仟肆佰肆拾陆万贰仟叁佰元正）。

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

十二、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任；

本次评估中，引用信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具编号为“XYZH/2022KMAA20566”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；

◆ 存货-西楼

1. 西楼项目总占地面积约 10.2 亩（6,807.67 m²），分别由 A04 地块、C 地块（原统战部地块）、F 地块（省委统战部职工住房、省疾控中心职工住房）组成。截止评估基准日 A04 地块已经办理土地使用权证（昆国用(2007)第 00339 号），面积为 3,556.09 m²，还有 3,251.58 m²的土地尚未取得土地使用权证。2011 年 7 月份东方柏丰完成了西楼地块内 C 地块、F 地块的拆除清理工作。2015 年 6 月 16 日，昆明市国土资源局五华分局制作并在报纸刊登《五华区崇仁街静定巷 1,140.72 平方米土地确权公告》载明：五华区一宗土地坐落于崇仁街静定巷，面积 1,140.72 平方米，土地所有权为国有，无任何公民、法人或组织对该宗地拥有使用权，系无主地块。2015 年 7 月 22 日昆明市政基础设施综合开发建设（集团）股份有限公司向昆明市国土资源局五华分局提交《对〈五华区崇仁街静定巷 1,140.72 平方米土地确权公告〉异议的补充说明》载明：崇仁街静定巷 1,140.72 平方米土地的权利人是市政集团。受该事项影响，截止评估基准日整合地块的工作停滞，西楼的 C 地块、F 地块尚未进行招拍挂，尚未签订《国有建设用地使用权出让合同》，土地出让金还未缴纳，A04 地块具体补缴金额还未确定。本次评估尚未考虑该事项对评估结论的影响，若评估报告出具后，土地出让金补缴事项对委估资产产权归属产生影响，应相应的调整评估值或重新聘请评估机构进行评估。

2. 西楼项目总占地面积约 10.2 亩（6,807.67 m²），截止评估基准日 A04 地块已经办理土地使用权证（昆国用(2007)第 00339 号），面积为 3,556.09 m²，使用权人是东方柏丰。A04 地块上建有三层小楼 1,171.72 平方米，房屋所有权人不属于东方柏丰，一层商铺 11 户（13 本产权证）权属状态为私有，二、三层是昆明市饮食服务公司（现已改制）实际控制使用，尚未办理产权证。该三层小楼出现土地证与房产证权益分离的特殊情况是金碧路改造历史遗留的问题。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

4. 原公交公司地块，毗邻东方首座大厦，用地面积 466.83 m²，该地块是由昆明市政基础设施综合开发建设（集团）股份有限公司在金碧路改造完成了拆迁安置的工作，2007 年东方柏丰在该地块上建设了三层楼的临时建筑作为售楼部使用。由于东楼项目已经完成土地整合工作，该地块的土地整合工作和西楼项目一起进行，由于西楼项目土地整合工作一直处于停滞状态，临时建筑物一直没有拆除，截止评估基准日东方柏丰未办理临时建筑物的延期申请。截止评估基准日该临时建筑由大观街道办事处、东方柏丰集团和物业管理公司无偿使用。该临时建筑物在没有取得土地权属的情况下开工建设的，属于违章建筑，本次评估为零。

◆投资性房地产-东楼（A05 地块）

东楼项目是纳入本次评估范围的投资性房地产，土地面积为 6,401.51 m²，均已取得土地使用权证，但其中 5,653.03 m²的土地用途为综合商住用地，实际用途为商务金融用地，由于土地用途变更，土

地出让金还未补缴，具体补缴金额还未确定，本次评估未考虑出让金补缴事项对评估价值的影响。资产评估专业人员根据已取得的土地证确定土地面积，东方柏丰承诺其申报评估的投资性房地产的产权为其所有。若评估报告出具后，土地出让金补缴事项对委估资产产权归属产生影响，应相应的调整评估值或重新聘请评估机构进行评估。

(三) 法律、经济纠纷等未决事项；

1. 《云南省高级人民法院民事判决书（2021）云民终 1164 号》

2010 年 8 月 13 日，昆明市五华区中医院（现更名为：昆明市五华区妇幼保健院）与东方柏丰签订《回迁安置协议》约定：昆明市五华区中医院拥有昆明市崇仁街 52 号的国有划拨土地的使用权及地上建筑物的所有权，东方柏丰出资开发昆明市崇仁街与金碧街交叉口的 A-04 和 A-05 地块，双方物业相邻。为提高 A-05 地块土地使用价值和使用效率，根据昆明市城乡规划委员会审定的建设方案，2008 年 8 月 7 日《关于推进云南东方柏丰投资有限公司“东方首座”项目用地的会议纪要》要求及国有资产的处置规定，双方就调换五华区中医院昆明市崇仁街 52 号土地使用权及地上建筑物产权相关事宜达成如下协议：崇仁街 52 号，用地面积为 599.25 平方米，土地性质为划拨医疗用地，地上建筑物主楼为 6 层，证载建筑面积 1930 平方米，临时建筑面积约 570 平方米，房产的用途为门诊医疗用房，现用作五华区妇幼保健中心。

东方柏丰“东方首座西楼”项目所涉土地尚存其他房屋权利人未签订拆迁补偿协议、尚未完成土地整合、规划条件发生变更等原因，

导致东方柏丰未能履行安置协议约定的义务。东方柏丰未能按照《回迁安置协议》约定向五华区医院履行“拆一还一”回迁安置义务。五华区医院要求东方柏丰依据协议约定的“按照同地段、等面积、与约定回迁房相同结构质量房屋的市场价格支付赔偿款。

终审判决根据《房地产市场价格估价报告》诚房评报字（2020）第 034 号资产评估报告判令东方柏丰向五华区医院支付赔偿款 29,546,033.00 元。《回迁安置协议》第七条第 5 款约定的“每逾期一天，由乙方（即东方柏丰）向甲方（即五华区医院）支付人民币 10 万元的违约金”法院判决东方柏丰承担迟延履行违约金 850 万元。

截止评估报告日，该诉讼判决的结果尚未执行，东方柏丰应支付的赔偿款和违约利息已经在流动负债“其他应付款”科目列示，本次评估以审定的账面值确认评估值。

2. 《中华人民共和国最高人民法院民事判决书（2021）最高法民终 723 号》

2015 年，云南柏丰企业管理(集团)有限公司与云南城投公司协商合作开发东方柏丰项下的昆明市东方首座项目，云南城投公司拟通过增资扩股方式投资柏丰集团的全资子公司东方柏丰。2015 年 9 月 23 日，柏丰集团公司向云南城投公司发送的《关于云南东方柏丰投资有限责任公司拟增资扩股有关事项的函》载明，“本次增资时，原股东让渡大部分利益，云南城投公司控股东方柏丰后，原股东提出诉求，原股东及相关方对东方柏丰的债权债务由原股东来承接；原股东所欠债务不在本次增资扩股时要求清偿，转为增资扩股后公司的股东

借款；东方柏丰持有呼伦贝尔金新房地产开发有限公司的股权在本月内剥离完毕，剥离方式采用转让给原股东或其指定方，转让款变为债务，并入原股东债务总额。”

2015 年 11 月 6 日，中审亚太会计师事务所对东方柏丰进行审计后，出具中审亚太审 [2015] 020143 号审计报告。其中，2015 年 1-9 月财务报表附注第 4.4 “其他应收款”列示：东方柏丰对柏丰集团公司享有应收款 296,924,056.07 元。

2015 年 12 月 14 日，云南柏丰企业管理(集团)有限公司与东方柏丰签订了《借款协议》，确认东方柏丰对柏丰集团享有人民币 296,924,056.07 元的债权，并约定了相关利息。后为担保上述借款，东方柏丰与柏丰集团、金新国际有限公司签署《最高额质押合同》，约定金新公司以其持有的呼伦贝尔金新化工有限公司（下称“呼伦贝尔金新化工”）30.79%的股权为柏丰集团的上述债务提供质押担保（担保的最高债权额为 4 亿元）；如果柏丰集团未按《借款协议》约定还款，则东方柏丰有权行使质权并就质押股权优先受偿。2016 年 6 月 24 日办理了相应的股权质押登记。

法院于 2020 年 4 月 13 日作出(2019)云民初 91 号民事一审判决：(1)云南柏丰企业管理(集团)有限公司于本判决生效之日起十五日内向云南东方柏丰投资有限责任公司偿还借款本金人民币 296,924,056.07 元，并支付 2015 年 12 月 14 日至 2019 年 4 月 13 日利息人民币 130,489,874.75 元（以借款本金为基数，按年利率 13%的标准计算）以及 2019 年 4 月 14 日至实际还款之日的利息（以借款本金为基数，

按年利率 13%的标准计算)以及 2019 年 4 月 14 日至实际还款之日的利息(以借款本金为基数,按年利率 23%的标准计算);(2)如柏丰集团未履行第一项义务,东方柏丰有权对金新公司提供质押担保的呼伦贝尔金新化工 30.79%的股权(对应股权数额为人民币 424,902,000 元),在人民币 4 亿元数额内行使质押权,即有权对质押财产折价或者拍卖、变卖所得的价款优先受偿。2021 年 12 月 15 日《最高人民法院判决书》(2021)最高法民终 723 号,二审维持一审判决,本判决为终审判决。

上述判决已生效,柏丰集团及呼伦贝尔金新化工应履行生效判决所判令的付款义务。截止评估报告日柏丰集团未履行付款义务,东方柏丰有权对金新公司提供质押担保的呼伦贝尔金新化工 30.79%的股权,在人民币 4 亿元数额内行使质押权,包括对该质押股权进行折价或者拍卖、变卖,以所得价款优先受偿。

根据二审判决,截止评估报告日柏丰集团累计的借款本金和利息大于金新公司以其持有的呼伦贝尔金新化工担保的最高债权额 4 亿元,本次评估以呼伦贝尔金新化工担保的最高债权额 4 亿元确认评估值。

(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;

截至评估基准日,无抵(质)押及其或有负债、或有资产的性质、金额及其对应资产负债情况。

(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；

截至评估基准日，无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；

截至评估基准日，在本次资产评估对应的经济行为中，无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；

“东方首座”项目是市委、市政府重点招商引资项目，该项目位于昆明市金碧路以北，崇仁街东西两侧。项目于 2008 年 9 月经昆明市发展和改革委员会正式批准立项。通过政府部门和相关单位的支持配合，东方柏丰于 2011 年 7 月份完成了西楼地块内五华房管一所、省委统战部职工住房、省疾控中心职工住房的拆迁补偿安置方案的签订，已完成 6965.41 平米相关物业的拆除清理工作，回迁面积达 7092.21 平米（含项目东楼拆除的五华区中医院），但受原统战部地块（1.71 亩无主地块，市政集团主张拆迁权益问题）及三层小楼（400 平方米土地，东方柏丰持有土地证，部分个体持有产权证，出现土地证与房产证权益分离的特殊情况）等历史遗留问题的影响，土地整合工作长期无法推进，直至 2018 年 4 月 23 日五华区政府组织的专题协调会上，市政集团终于同意 1.71 亩土地的补偿费用以政府部门审计为准，并配合办理相关手续，至此，历时十年，项目西楼的土地整合

工作终于取得了重大突破，但在后续工作推进中，受历史文化名城保护规划影响，截止评估基准日土地整合工作处于停滞状态。

项目西楼于 2014 年 12 月 12 日取得了昆明市规划局下发的东方首座（西楼）国有建设用地使用权规划条件：昆规条件（2014）0237 号。有效期（2014 年 12 月 12 日至 2015 年 12 月 12 日），规划条件有效期为一年，容积率 7.7，建筑总高度 100 米。2017 年 6 月 23 日昆明市规划局下发了东方首座（西楼）国有建设用地使用权规划条件，昆规条件（2017）0066 号，有效期（2017 年 6 月 23 日至 2018 年 6 月 23 日）。

2018 年 7 月 3 日昆明市规划局下发了关于重新申请办理东方首座（西楼）项目规划条件的规划意见。其中明确：按照 2014 年 11 月云南省政府批准的《昆明历史文化名城保护规划（2014-2020）》高度控制要求，该地块高度控制要求为 5-6 层。需待新的历史文化名城保护规划明确该地块高度控制要求后方能重新核发。根据 2022 年 6 月昆明市文化和旅游局发布的《昆明历史文化名城保护规划（2020-2035）》公示稿中明确该地块高度控制要求为 48 米，目前无法确定该地块具体的经济技术指标。本次评估以企业提供的可能申请到的规划指标进行估算。

（八）其他需要说明的事项。

截止评估基准日，电子办公设备账面原值 165.95 万元，账面净值 5.46 万元，共 124 项（共 135 台/套），其中电子设备有 39 项（42 台/套），盘亏无实物，盘亏资产不影响企业生产经营。盘亏的电子

设备，本次评估按零值处理。无实物电子设备详见下表所示：

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	资产状况	购置日期	账面价值	
							原值	净值
1	办公家具一批		批	1	无实物	2006 年 12 月	19,990.00	999.50
2	家具	SP-B04/2	件	1	无实物	2009 年 11 月	3,929.55	117.89
3	家具	SP-B04/3	件	1	无实物	2009 年 11 月	4,700.05	141.00
4	家具		件	1	无实物	2009 年 12 月	4,800.00	144.00
5	家具		件	1	无实物	2010 年 9 月	7,533.00	225.99
6	家具		件	1	无实物	2010 年 10 月	5,300.00	159.00
7	家具	P	件	1	无实物	2010 年 10 月	7,650.00	229.50
8	1 套卡座		套	1	无实物	2012 年 12 月	14,450.00	433.50
9	办公家具一批		批	1	无实物	2013 年 9 月	15,858.00	475.74
10	两个板房		个	1	无实物	2014 年 1 月	8,000.00	240.00
11	联想电脑	锋行 K5070A19 LCD	台	1	无实物	2006 年 11 月	5,899.00	294.95
12	惠普服务器		个	1	无实物	2007 年 2 月	11,750.00	587.50
13	松下数码相机	LX2	个	1	无实物	2007 年 6 月	4,350.00	217.50
14	索尼液晶电视	KLV-46V 200A	台	1	无实物	2007 年 7 月	26,500.00	1,325.00
15	索尼液晶彩电	KLV-46V 200A	台	1	无实物	2007 年 7 月	26,500.00	1,325.00
16	索尼笔记本电脑	SZ-37CP	台	1	无实物	2007 年 7 月	22,869.00	1,143.45
17	苹果电脑		台	1	无实物	2008 年 7 月	10,200.00	510.00
18	宏基笔记本电脑	AS4930	台	1	无实物	2008 年 10 月	8,700.00	435.00
19	宏基笔记本	4930G	台	1	无实物	2008 年 10 月	6,800.00	340.00
20	电子设备	HPDL360	个	1	无实物	2009 年 2 月	15,700.00	785.00
21	电子设备	1	个	1	无实物	2009 年 11 月	6,200.00	186.00
22	手机	HTC TOCH HHD2	个	1	无实物	2010 年 3 月	3,990.00	119.70
23	台式电脑	组装机	台	1	无实物	2010 年 12 月	4,100.00	123.00
24	小电器		台	1	无实物	2011 年 5 月	7,210.00	216.30
25	索尼广角数码相机	DSC TX10	台	2	无实物	2011 年 5 月	4,838.00	145.14
26	诺基亚 E7		台	1	无实物	2011 年 8 月	3,780.00	113.40
27	THINK PADX220 笔记本	X220T	台	1	无实物	2011 年 12 月	11,700.00	351.00
28	MC775			1	无实物	2011 年 12 月	6,288.00	188.64
29	APPLEAIR 笔记本	MC968	台	1	无实物	2012 年 4 月	7,698.00	230.94
30	电脑		台	1	无实物	2012 年 5 月	2,988.00	89.64
31	电子设备		台	1	无实物	2012 年 5 月	3,190.00	95.70
32	宏基电脑 2 台		台	2	无实物	2012 年 5 月	13,077.00	392.31
33	THINKPART 笔记本电脑		台	1	无实物	2012 年 7 月	7,999.00	239.97
34	手机	MD239	个	1	无实物	2012 年 7 月	4,988.00	149.64

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	资产状况	购置日期	账面价值	
							原值	净值
35	电脑	MD093	台	2	无实物	2013 年 2 月	9,688.00	290.64
36	无线网桥一对	神州数码	对	1	无实物	2013 年 6 月	23,600.00	708.00
37	微软平板电脑 128GB 电脑	MICROS OFT	台	1	无实物	2013 年 7 月	7,388.00	221.64
38	数码无线 DCWL-7942AP1 套	DCWL-7942AP	台	1	无实物	2013 年 8 月	2,600.00	78.00
39	微软平板电脑一台	SURFACE PR03	台	1	无实物	2014 年 12 月	5,680.00	170.40
合 计				42			368,480.60	14,239.58

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 2022 年 3 月 31 日至 2023 年 3 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 9 月 20 日。

北京亚超资产评估有限公司



资产评估师：



资产评估师：



法定代表人

李应峰

中国·北京

二零二二年九月二十日