

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
西安国际港务区海荣实业有限公司 51%股权所涉
西安国际港务区海荣实业有限公司
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 KMV1019 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:	5311020179530901202200384
合同编号:	2022KMV1019
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KMV1019号
报告名称:	云南城投置业股份有限公司拟公开挂牌转让西安国际港务区海荣实业有限公司51%股权所涉西安国际港务区海荣实业有限公司股东部分权益价值评估项目
评估结论:	47,111,209.90元
评估机构名称:	中和资产评估有限公司
签名人员:	王园 (资产评估师) 会员编号: 53180020 陈勇 (资产评估师) 会员编号: 53040003
 (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	2
摘 要	4
资产评估报告	7
一、 委托人、被评估单位及其他评估报告使用人	7
二、 评估目的	15
三、 评估对象和评估范围	15
四、 价值类型及其定义	17
五、 评估基准日	17
六、 评估依据	17
七、 评估方法	21
八、 评估程序实施过程 and 情况	24
九、 评估假设	27
十、 评估结论	29
十一、 特别事项说明	30
十二、 评估报告使用限制说明	30
十三、 评估报告日	33
资产评估报告附件	35

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西安国际
港务区海荣实业有限公司 51% 股权所涉西安国际港务
区海荣实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 KMV1019 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西安国际港务区海荣实业有限公司 51% 股权所涉西安国际港务区海荣实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。现将评估报告摘要如下:

评估目的: 因云南城投置业股份有限公司拟公开挂牌转让西安国际港务区海荣实业有限公司 51% 股权,为此需对所涉及的西安国际港务区海荣实业有限公司股东部分权益在评估基准日的市场价值进行评估,为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象: 西安国际港务区海荣实业有限公司 51% 股权价值。

评估范围: 西安国际港务区海荣实业有限公司经审计后的全部资产及相关负债。

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,西安国际港务区海荣实业有限公司总资产账面价

值为 15,091.29 万元，评估价值为 15,816.89 万元，增值额为 725.60 万元，增值率为 4.81%；总负债账面价值为 11,105.77 万元，评估价值为 11,105.77 万元，无增减值。股东全部权益账面价值为 3,985.52 万元，评估后的股东权益为 4,711.12 万元，增值额为 725.60 万元，增值率 18.21%。

即：在评估基准日 2022 年 3 月 31 日，西安国际港务区海荣实业有限公司股东全部权益价值为 4,711.12 万元，西安国际港务区海荣实业有限公司 51% 股东权益价值为 2,402.67 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。

重大特别事项：

1. 西安国际港务区海荣实业有限公司 2019 年度、2020 年度、2021 年度、2022 年 3 月 31 日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（报告号：XYZH/2022KMAA20573）。

2. 本次开发成本评估时的可销售面积是根据企业提供的房屋预测绘面积确定的，本次评估未考虑与项目全部建成后的实测面积之间可能存在的差异而对评估结果的影响。

3. 本次开发成本评估时预估的基准日后尚需支付的开发支出，是根据企业提供的相关工程合同台账、施工结算资料、全周期目标成本测算等为依据进行分析采信的，本次评估未考虑与最终实施的工程内容变更及最终审定结算资料之间可能存在的差异而对评估结果的影响。

4. 本次委估投资性房地产账面价值已包含土地价值，收益法评估的是房地合一价值。

5. 此次申报的投资性房地产建筑面积共 4,768.16 平方米，尚未办理不动产权证。西安国际港务区海荣实业有限公司已出具产权声明，承诺此次申报评估范围内的房屋产权均为其所有，不存在产权纠纷。

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西安国际
港务区海荣实业有限公司 51% 股权所涉西安国际港务
区海荣实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 KMV1019 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西安国际港务区海荣实业有限公司 51% 股权所涉西安国际港务区海荣实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：西安国际港务区海荣实业有限公司

（一）委托人简介

企业名称：云南城投置业股份有限公司

A 股代码：600239.SH

股票简称：ST 云城

统一信用代码：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：160,568.691 万元人民币

企业类型：其他股份有限公司（上市）

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；基础设施建设投资；土地开发；项目投资与管理。

（二）被评估单位简介

① 注册情况

企业名称：西安国际港务区海荣实业有限公司

统一信用代码：916101395874374974

住所：西安国际港务区港务大道 88 号综合楼 2 层 203 号房间

法定代表人：戴普万

注册资本：5000 万元人民币

企业类型：其他有限责任公司

成立日期：2012 年 2 月 16 日

营业期限：2012 年 2 月 16 日至无固定期限

经营范围：一般经营项目：国内贸易（除专营、专控、专卖商品），会议服务，房地产开发经营、房屋租赁，酒店管理，物业管理，建筑材料、木材制品的销售。（以上经营范围除国家专控及前置许可项目）

② 房地产开发资质证书

证书编号：西建房（2020）0054 号

资质等级：四级

发证日期：2020 年 07 月 02 日

本证有效期至：2023 年 07 月 31 日

③ 企业历史沿革

西安国际港务区海荣实业有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）是由自然人张平利和韩彦超发起设立的的房地产开发公司，初始成立时注

册资本 5,000.00 万元，实收资本 1,000.00 万元，由张平利认缴 2,450.00 万元，股权比例 49.00%，韩彦超认缴 2,550.00 万元，股权比例 51.00%。法定代表人为韩彦超。公司的经营范围为国内贸易，酒店管理，会议服务，房地产开发经营，房屋租赁，物业管理。

2013 年 8 月 13 日召开的西安国际港务区海荣实业有限公司第 3 次股东会决议，同意经营范围进行变更。变更后的经营范围为国内贸易，会议服务，房地产开发经营、房屋租赁，酒店管理，物业管理，建筑材料、木材制品的销售。

2014 年 5 月 8 日，公司通过股东会决议并对公司章程进行修正：同意公司股东由韩彦超、张平利变更为韩彦超、胡帅。张平利将拥有的本公司出资计 49.00% 的 2,450.00 万元转让给胡帅，变更后股权为胡帅 49.00%，韩彦超 51.00%。

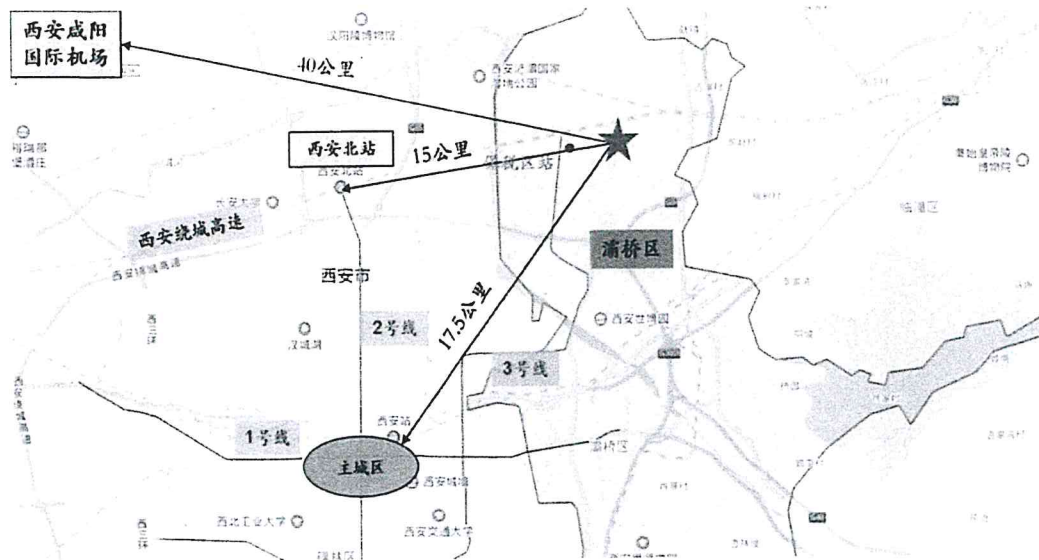
2018 年 8 月 29 日召开的西安国际港务区海荣实业有限公司股东会决议，公司股东胡帅和韩彦超将股权转让给自然人杨超和杨蕾，变更后股权结构为：杨超出资 2,550 万元，占比 51.00%，杨蕾出资 2,450 万元，占比 49.00%。免去韩彦超法定代表人职务，选举杨蕾为法定代表人。

2019 年 3 月 27 日，杨超将持有的本公司 51% 的股权转让给云南城投置业股份有限公司，法定代表人由杨蕾变更为刑新冰。截止 2022 年 3 月 31 日，云南城投置业股份有限公司持有本公司 51.00% 股权，杨蕾持有本公司 49.00% 股权。公司注册地：西安国际港务区港务大道 88 号综合楼 2 层 203 号房间，统一社会信用代码：916101395874374974，注册资本：5000 万元人民币，法定代表人：戴普万。

本公司属租赁和商务服务业，经营范围包括：国内贸易（除专营、专控、专卖商品），会议服务，房地产开发经营、房屋租赁，酒店管理，物业管理，建筑材料、木材制品的销售。（以上经营范围除国家专控及前置许可项目）。

[illegible]

西安国际港务区海荣实业有限公司开发建设的西安国际港务区海港中心项目位于港务大道和秦汉大道十字东侧。距离市中心约 17.5 公里（车程约 40 分钟）；距离西安北站约 15 公里（车程约 30 分钟）；距离西安咸阳机场约 40 公里（车程约 40 分钟）；距离地铁 3 号线保税区站约 2.5 公里（车程 5 分钟）。步行 600m 内有综合保税区、西安综合保税区、刘家庄、港务区公交调度站、港务大道秦汉大道口五个公交站，附近经停陆港环线 1 号线、523 路、248 路、327 路等多条公交线路，公共交通较为便捷。规划总用地 15417.19 平米（折合 23.13 亩），土地用途为商业，综合容积率 3.68。项目规划为 1 栋 2 层商业楼及 2 栋 22 层综合楼，项目周边商业、生活等配套较少。



项目所涉及的土地使用权共 1 宗，已取得《西港国用（2013）第 030 号》土地使得权证，用途为商业，权利性质为出让，面积为 15419.19 平方米，使用期限自 2013 年 11 月起 2051 年 2 月至，权利人为西安国际港务区海荣实业有限公司。

序号	宗地名称	土地使用权证编号	使用权类型	用途	面积 m	取得日期	终止日期	证载权利人
1	GW3-（4）-12	西港国用（2013）第 030 号	出让	商业	15419.19	2013.11	2051.2	西安国际港务区海荣实业有限公司

b、项目各期经济技术指标

海港中心项目分两期施工，一期规划为商业楼，二期规划为综合楼，项目各期经济技术指标如下：

一期：

商业楼	一期经济技术指标表	单位	备注
规划用地面积	6,934.19	m ²	10.40 亩
总建筑面积	4,938.00	m ²	
地上总建筑面积	4,338.00	m ²	
办公建筑面积		m ²	
酒店建筑面积		m ²	
商业建筑面积	4,338.00	m ²	
地上配套设备用房		m ²	
地下总建筑面积	600.00	m ²	
建筑占地面积		m ²	

商业楼	一期经济技术指标表	单位	备注
建筑密度			
容积率			
绿地率			
建筑高度		m	
停车位		辆	
地上		辆	
地下		辆	

二期:

综合楼	二期经济技术指标表	单位	备注
规划用地面积	8,483.00	m ²	12.72
总建筑面积	55,858.37	m ²	
地上总建筑面积	51,856.46	m ²	
办公建筑面积	23,041.62	m ²	
酒店建筑面积	20,708.69	m ²	
商业建筑面积	7,250.90	m ²	
地上配套设备用房	855.25	m ²	
地下总建筑面积	4,001.91	m ²	
建筑占地面积	3,080.00	m ²	
建筑密度			
容积率			
绿地率			
建筑高度	80.00	m	
停车位	597.00	辆	
地上	597.00	辆	机械车位 500 个 ，普通地上车位 70 个
地下	-	辆	27 个

c、项目开发情况

海港中心项目一期商业楼：已建成商业用房面积 4,911.09 平方米并投入使用，在投资性房科目核算。现出租给西安市国际港务区金帝酒楼有限公司，目前尚未取得不动产权证书。

项目由广州黄埔建筑设计院有限公司西安分公司设计，由中长建建设工程有限公司(原名陕西新时空建筑装饰有限公司)总承包施工，主要建设内容包括土建工程、电气工程、给排水工程、火灾报警工程、弱电工程、通

风工程、消防工程等，建设工程施工合同金额 10300 万元。

根据企业预算以及动态目标成本，二期项目工程总成本（不含土地、利息）预计 29,174.70 万元，不含税价 26,765.78 万。

海港中心项目二期综合楼主体结构已完成，屋面及地下室外墙防水施工完成，目前项目缓建，二期项目取得的五证一表情况如下：

名称	证号（备案号）
《国有土地使用证》	西港国用（2013）第 030 号
《建设用地规划许可证》	西规国际港地字第（2013）026 号
《建设工程规划许可证》	西规国际港建字第（2014）006 号
《建筑工程施工许可证》	610149202109060101
《商品房预售许可证》	尚未取得
《竣工验收备案表》	尚未取得

d、项目销售情况

海港中心项目二期（综合楼）业态主要有办公、酒店式公寓、商业，可售面积共 51,001.21 平方米，在评估基准日全部未售。各业态具体如下：

项目名称	项目业态	可售面积
海港中心	办公（二期）	23,041.62
海港中心	酒店式公寓（二期）	20,708.69
海港中心	商业（二期）	7,250.90
海港中心	配套物业	-
海港中心	机械车位（个数）	500.00
海港中心	普通地上车位（个数）	70.00
海港中心	地下人防车位（个数）	-
基准日剩余可售合计：		51,001.21

e、未来经营发展规划

受市场政策调控影响及市场不确定性，目前项目缓建。西安国际港务区海荣实业有限公司短期内无继续拿地开发新项目的计划，公司未来继续关注市场政策变化，根据变化调整对项目策略进行对应调整。

⑥ 主要资产和负债状况

截至 2022 年 3 月 31 日，西安国际港务区海荣实业有限公司资产总额

为 150,912,836.96 元，负债总额 111,057,659.43 元，净资产为 39,855,177.53 元。

⑦ 近三年资产、财务、经营状况

西安国际港务区海荣实业有限公司 2019 年-2022 年 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	7,379.15	7,277.40	14,665.51	15,091.29
负债总额	3,020.71	3,105.25	10,514.06	11,105.77
净资产	4,358.44	4,172.16	4,151.46	3,985.51
项 目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-3 月
销售收入	92.99	96.33	77.06	-
利润总额	-97.18	-252.33	-42.29	-221.25
净利润	-37.52	-186.28	-20.70	-165.94

2019 年度、2020 年度、2021 年度、2022 年 3 月 31 日财务报表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（报告号：XYZH/2022KMAA20573）。

⑧ 公司税赋情况

西安国际港务区海荣实业有限公司适用的主要税率如下：

序号	主要税（费）种	计税依据	税率
1	增值税	销售货物、应税销售服务收入、无形资产或者不动产	9%
2	城市维护建设税	应缴纳流转税额	7%
3	教育费附加	应缴纳流转税额	3%
4	地方教育费附加	应缴纳流转税额	2%
5	土地增值税（注）	增值额	30%-60%
6	企业所得税	应纳税所得额	25%

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人为被评估单位的控股母公司。

（四）其他评估报告使用人

本评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的评估报告使用人者使

用。

二、评估目的

因云南城投置业股份有限公司拟公开挂牌转让西安国际港务区海荣实业有限公司 51%股权，为此需对所涉及的西安国际港务区海荣实业有限公司股东部分权益在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

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%的股权及西安国际港务区海荣实业有限公司 51%的股权等 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，评估对象是西安国际港务区海荣实业有限公司 51%股权价值。评估范围西安国际港务区海荣实业有限公司经审计后的全部资产及相关负债。

本次评估的资产总额 150,912,836.96 元，其中：流动资产 126,200,718.86 元，投资性房地产 22,686,100.00 元，递延所得税资产 2,026,018.10 元；负债总额 111,057,659.43 元，全部为流动负债；股东权益 39,855,177.53 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
流动资产：		流动负债：	
货币资金	205,061.52	短期借款	-
交易性金融资产	-	交易性金融负债	-
衍生金融资产	-	衍生金融负债	-

资产	金额	负债及股东权益	金额
应收票据	-	应付票据	-
应收账款	15,000.00	应付账款	45,860,191.43
应收账款融资	-	预收款项	-
预付账款	-	合同负债	-
应收利息	-	应付职工薪酬	116,156.18
应收股利	-	应交税费	52,024.87
其他应收款	5,577.36	应付利息	-
存货	121,329,367.63	应付股利	-
合同资产	-	其他应付款	65,029,286.95
持有待售的资产	-	持有待售的负债	-
一年内到期的非流动资产	-	一年内到期的非流动负债	-
其他流动资产	4,645,712.35	其他流动负债	-
流动资产合计	126,200,718.86	流动负债合计	111,057,659.43
非流动资产:		非流动负债:	
债权投资	-	长期借款	-
其他债权投资	-	应付债券	-
长期应收款	-	租赁负债	-
长期股权投资	-	长期应付款	-
其他权益工具投资	-	专项应付款	-
其它非流动金融资产	-	预计负债	-
投资性房地产	22,686,100.00	递延收益	-
固定资产	-	递延所得税负债	-
在建工程	-	其他非流动负债	-
工程物资	-	非流动负债合计	-
固定资产清理	-	负债合计	111,057,659.43
生产性生物资产	-	所有者权益	
油气资产	-	实收资本(或股本)	50,000,000.00
无形资产	-	资本公积	
开发支出	-	减:库存股	
商誉	-	专项储备	
长期待摊费用	-	盈余公积	
递延所得税资产	2,026,018.10	一般风险准备	
其他非流动资产	-	未分配利润	-10,144,822.47
非流动资产合计	24,712,118.10	所有者权益合计	39,855,177.53
资产总计	150,912,836.96	负债和所有者权益总计	150,912,836.96

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)审计,出具了无保留

意见的审计报告（报告号：XYZH/2022KMAA20573）。

（一）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等。

本次评估被评估单位无申报的无形资产。

（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拟置出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）利用、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）

本次评估账面金额利用了信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计出具的审计报告，除此之外未引用、利用其他机构报告内容。

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）该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

经济行为文件：

《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）》

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）《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）；

（七）《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十二次会议修订通过）；

（八）《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）；

（九）《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 732 号修改）；

(十) 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》;

(十一) 国务院国资委第12号令《企业国有资产评估管理办法》;

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

(十四) 《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);

(十五) 《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);

(十六) 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委财政部令第32号);

(十七) 《资产评估行业财政监督管理办法》(2017年4月21日财政陪令第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);

(十八) 云南省国资委《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) 《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—无形资产》(中评协[2017]37号);
- (十一) 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);
- (十二) 《投资性房地产评估指导意见》(中评协[2017]53号);
- (十三) 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
- (十四) 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
- (十五) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
- (十六) 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
- (十七) 《资产评估准则术语 2020》(中评协[2020]31号)。

产权依据:

- (一) 西安国际港务区海荣实业有限公司提供的《土地使用权证》;
- (二) 西安国际港务区海荣实业有限公司提供的项目批复、建造合同、协议、项目验收以及其它与企业生产经营相关的资料;
- (三) 其他与企业资产取得、使用等有关资料;
- (四) 其他有关产权证明。

取价依据:

- (一) 西安国际港务区海荣实业有限公司提供的施工签证、工程结算、竣工验收及竣工决算批复等相关资料;
- (二) 《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》

(财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号);

(三) 中关村在线、太平洋电脑网、太平洋汽车网等网站价格信息;

(四) 《评估资讯网》;

(五) 企业提供的租赁台账、资产购建合同等有关资料;

(六) 被评估单位提供的财务报表;

(七) 评估人员现场勘察、调查、收集的相关资料;

(八) Wind 资讯;

(九) 资产评估机构收集的价格资料及经验数据;

(十) 与此次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:

市场法适用于市场数据充分并有可比的参考企业或交易案例的条件下的企业价值评估。经过对被评估单位企业本身、市场及相关行业的了解和

分析，我们认为目前国内股权转让市场虽然开始逐步公开，但在资产规模、资产特点、经营和财务风险、增长能力等方面和被评估单位相似的基本没有，难于选取具有可比性的参照物，无法确定具有合理比较基础的参考企业或交易案例，因此本项目不具备采用市场法进行评估的条件。

收益法是以将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值。收益法评估的基础是未来收益可以预测，未来现金流入与流入的时间节点也可以预测。受市场政策调控影响及市场不确定性，公司短期内无继续拿地开发新项目的计划，现开发的海港中心项目二期工程目前缓建，存货在评估基准日全部未售，《商品房预售许可证》、《竣工验收备案表》取得时间不能确定，项目后续开发时间节点、销售计划有较大不确定性，销售回款和成本费用发生具体时间无法准确预计，因此本项目不具备采用收益法实施评估的操作条件。

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。

资产基础法及使用情况具体介绍如下：

（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：为银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等进行核查，以核实后的账面价值确定评估值。

2. 应收类流动资产：包括应收账款、其他应收款等；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。

3. 存货：本次开发成本为海港中心项目二期（综合楼）的投入成本。由于工程目前已停工，项目后续开发时间节点、销售计划有较大不确定性，销售回款和成本费用发生具体时间无法准确预计，本次评估对海港中心项目二期（综合楼）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、税费等，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。其计算公式为：

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

其中：

开发完成后房地产价值=项目全部现金流入；

后续开发成本，为项目要达到完工可销售状态必须支付但尚未支付的成本；

税金及附加，按项目所在地及区域以增值税为计税基础缴纳的城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加率得出；

销售费用，根据行业平均数据及正常发生的费用进行预测得出；

管理费用，根据行业平均数据及正常发生的费用进行预测得出；

投资利息，根据后续开发经营期及当期利率进行测算；

开发利润，根据利润率内涵及行业平均数据进行测算；

土地增值税，根据当地税务部门对所开发项目规定，按照备案项目统一进行汇算清缴。

4. 其他流动资产：主要是在清查核实其账面余额的基础上，查看缴税凭证、应纳税额、实缴税额，以核实后的价值确定评估值。

（二）非流动资产：包括投资性房地产和递延所得税资产

1. 投资性房地产

由于该房屋整幢为一个产权单元，整售房地产交易低迷、交易案例获取难度大，不具备整售模式下的市场法评估操作条件。因评估对象为用于出租的收益性房地产，企业提供的出租合同完整且租期稳定，故适宜采用收益法评估。具体的评估方法如下：

收益法又称收益资本化法、收益还原法，是预测估价对象的未来收益，然后利用报酬率或资本化率、收益乘数将其转换为价值来求取估价对象的方法。收益法的本质是以房地产的预期未来收益为导向求取估价对象的价值。收益法是基于预期原理，把未来若干年期内的纯收益按照一定的资本化率折（贴）现到估价时点，以此得出估价对象的市场价格。评估公式为：

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{A_t}{(1+r)^t}$$

其中：

V=房地产评估值

A=年净收益=年总收入-年总费用

n=总使用（收益）年限

r=报酬率

2. 递延所得税资产：主要是在清查核查形成原因及其账面余额的基础上，根据每笔款项形成的资产或权利确定评估值；

（三）负债：根据被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

评估人员对上述评估方法形成的测算结果进行了综合分析，并依据本次评估目的、评估方法使用数据的质量和数量等因素采用资产基础法的结

果作为本评估报告的评估结论。

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，与西安国际港务区海荣实业有限公司和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

根据西安国际港务区海荣实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9日至2022年5月20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。

评估人员听取西安国际港务区海荣实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，对西安国际港务区海荣实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、存货的清查

评估人员根据企业申报的评估明细表进行全面的清查核实，核对项目

报建文件及取得和相关批复、工程施工合同、审查账目，核查开发成本中的费用支出的真实性，了解项目投资情况、付款情况、未支付成本情况、项目所在位置、销售状况、销售计划、目前实际售价、销售周期等。

根据被评估单位的申报明细表评估人员深入现场，勘察实物，核实房地产所处区位、房屋建筑面积、土地及房产出租情况，核查房屋建筑结构、建筑质量、完工日期、平面形状、室内外装修情况、水暖电等配套设施的安装使用情况。查验房地产出租合同，核实房地产于评估基准日是否用于出租，是否存在资产闲置的情况。通过核查房屋产权证、土地使用权证、出让合同、缴款凭证等资料核实其产权状况。通过上述核查，充分掌握了委估房地产的区位状况、实物状况和权益状况等必要信息，为下一阶段的评估工作提供基础数据。

2、其他流动资产：

主要包括待抵扣增值税，对于待抵扣增值税主要核查了相关税种的纳税申报表及其相关资料。

3、投资性房地产的清查

评估人员于2022年5月9日至20日协同被评估单位的资产管理人员，对被评估单位申报评估的投资性房地产进行了全面清查，对申报表上投资性房地产的结构、建筑面积、建成年月等错误作了更正，对申报表上的缺项作了补充。

4、递延所得税资产的清查

递延所得税资产主要为企业可抵扣亏损和投资性房地产公允价值调整形成的可抵扣暂时性纳税差异，评估人员根据企业提供的评估申报表与总账、明细账进行了核对，并与企业财务人员进行了沟通，详细了解了暂时性纳税差异产生的原因及未来期间资产减值是否能得到转回等情况。

5、往来款项和负债的清查

对往来款项，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净资产价值。

（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. 基本假设

① 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。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础；

② 假设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；

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；

2. 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 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;

④ 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;

⑤ 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。

3. 针对性假设

① 假设被评估单位的技术队伍及其高级管理人员保持相对稳定,不会发生重大的核心专业人员流失问题;

② 假设被评估单位现有和未来经营者是负责的,且公司管理层能稳步推进公司的发展计划,保持良好的经营态势;

③ 假设被评估单位未来经营者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;

④ 假设被评估单位在未来经营期内其产品业务结构及其比例均保持当前水平而不发生重大变化;

⑤ 假设被评估单位提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致;

⑥ 假设被评估单位所有的负债均全面反映,不存在或有负债;

⑦ 假设被评估单位开发项目完成后房屋即一次性全部销售,不考虑销售周期和销售回款对评估价值的影响;

⑧ 被评估单位主要从事房地产开发,所开发房地产项目主要是对外销售,主营业务收入主要来源于房地产销售,企业对现有可售房源做了详细的计划,本次假设被评估单位在未来经营期内其产品结构保持当前结构、

比例保持当前水平而不发生较大变化；评估只基于被评估单位现有可销售房地产类状况对企业价值做出判断，不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况的特殊变动，不考虑其可能超、减销售等带来的特殊变动。

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。当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

经资产基础法评估，西安国际港务区海荣实业有限公司总资产账面价值为 15,091.29 万元，评估价值为 15,816.89 万元，增值额为 725.60 万元，增值率为 4.81%；总负债账面价值为 11,105.77 万元，评估价值为 11,105.77 万元，无增减值。股东全部权益账面价值为 3,985.52 万元，评估后的股东权益为 4,711.12 万元，增值额为 725.60 万元，增值率 18.21%。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	12,620.08	13,345.68	725.60	5.75
2 非流动资产	2,471.21	2,471.21	-	-
3 其中：债权投资	-	-	-	-
4 其他债权投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-
7 其他权益工具投资	-	-	-	-
8 其它非流动金融资产	-	-	-	-
9 投资性房地产	2,268.61	2,268.61	-	-

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
10 固定资产	-	-	-	
11 在建工程	-	-	-	
12 工程物资	-	-	-	
13 固定资产清理	-	-	-	
14 生产性生物资产	-	-	-	
15 油气资产	-	-	-	
16 无形资产	-	-	-	
17 开发支出	-	-	-	
18 商誉	-	-	-	
19 长期待摊费用	-	-	-	
20 递延所得税资产	202.60	202.60	-	-
21 其他非流动资产	-	-	-	
22 资产总计	15,091.29	15,816.89	725.60	4.81
23 流动负债	11,105.77	11,105.77	-	-
24 非流动负债	-	-	-	
25 负债合计	11,105.77	11,105.77	-	-
26 净资产（所有者权益）	3,985.52	4,711.12	725.60	18.21

即：在评估基准日 2022 年 3 月 31 日，西安国际港务区海荣实业有限公司股东全部权益价值为 4,711.12 万元，西安国际港务区海荣实业有限公司 51% 股东权益价值为 2,402.67 万元。

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. 西安国际港务区海荣实业有限公司 2019 年度、2020 年度、2021 年度、2022 年 3 月 31 日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（报告号：XYZH/2022KMAA20573）。
2. 本次开发成本评估时的可销售面积是根据企业提供的房屋预测绘面积确定的，本次评估未考虑与项目全部建成后的实测面积之间可能存在的差异而对评估结果的影响。
3. 本次开发成本评估时预估的基准日后尚需支付的开发支出，是根据

企业提供的相关工程合同台账、施工结算资料、全周期目标成本测算等为依据进行分析采信，本次评估未考虑与最终实施的工程内容变更及最终审定结算资料之间可能存在的差异而对评估结果的影响。

4. 本次开发成本评估中涉及的非产权车位，其由开发商投资建造，建造成本未摊入其他可售物业成本中，本次评估中所述车位销售的内涵为开发商转让车位使用权。

5. 本次委估投资性房地产账面价值已包含土地价值，收益法评估的是房地合一价值。

6. 此次申报的投资性房地产建筑面积共 4,768.16 平方米，尚未办理不动产权证。西安国际港务区海荣实业有限公司已出具产权声明，承诺此次申报评估范围内的房屋产权均为其所有，不存在产权纠纷。

7. 本评估报告未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

8. 本次评估结论没有考虑控股权和少数股权等因素对股东权益价值产生的溢价或折价。

9. 本次评估结论没有考虑流动性对净资产价值的影响。

10. 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、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。

11. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产证件及会计凭证，有关数据资料，有关法律文件的真实合法为前提。委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整

性负责。

12. 评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

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。

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内容被摘抄、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:

资产评估师:



资产评估师:

