

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	5311020052530901202200150
合同编号:	北京亚超评委字(2022)第A106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A160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昆明城海房地产开发有限公司100%股权价值资产评估报告
评估结论:	99,660,390.04元
评估机构名称:	北京亚超资产评估有限公司
签名人员:	胡长涛 (资产评估师) 会员编号: 53160004 李庆荣 (资产评估师) 会员编号: 53180069
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期: 2022年08月31日



北京亚超资产评估有限公司

Beijing YaChao Assets Appraisal Co., Ltd.

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

云南城投置业股份有限公司拟公开挂牌转让股权
涉及昆明城海房地产开发有限公司
100%股权价值
资产评估报告

北京亚超评报字（2022）第 A160 号

（共 1 册，第 1 册）

二零二二年八月三十一日

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

邮编：100036

资产评估报告目录

资产评估报告声明.....	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	10
一、 绪言.....	10
二、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况 11	
三、 评估目的.....	18
四、 评估对象和评估范围.....	19
五、 价值类型.....	35
六、 评估基准日.....	36
七、 评估依据.....	36
八、 评估方法.....	42
九、 评估程序实施过程和情况.....	49
十、 评估假设.....	51
十一、 评估结论.....	53
十二、 特别事项说明.....	55
十三、 资产评估报告使用限制说明.....	61
十四、 资产评估报告日.....	62
资产评估报告附件	64

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
涉及昆明城海房地产开发有限公司
100%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事宜涉及的昆明城海房地产开发有限公司 100%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的昆明城海房地产开发有限公司 100%股权提供价值参考依据。

二、 评估对象和评估范围

评估对象是昆明城海房地产开发有限公司 100%股权价值，评估范围是昆明城海房地产开发有限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。

六、 评估结论

昆明城海房地产开发有限公司 100%股权评估价值为 **9,966.04 万**

元（大写：玖仟玖佰陆拾陆万零肆佰元正），评估增值 2,857.48 万元，增值率 40.20%。

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）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）昆明分所出具编号为“XYZH/2022KMAA20567”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）法律、经济纠纷等未决事项；

1. 昆明城海房地产开发有限公司（原告）与刘华江（被告）商品房买卖合同（KM2014082757706、KM2014082757707）纠纷：

2014 年 8 月 27 日，被评估单位与刘华江分别签订了合同登记号为 KM2014082757706、KM2014082757707 的《商品房购销合同》，被评估单位向刘华江出售位于融城金阶广场 D 座地下室负 2 层 D2011 号、D2012 号车位，每个车位价款人民币 169,740.00 元，付款方式为贷款，首期支付价款为总价款的 35.2%，在合同签订当日支付，其余款项为贷款方式付款。合同签订后，刘华江实际使用车位却未按约定

支付任何款项，经被评估单位多次催告也拒不履行。

2022 年 4 月关于两个商品房买卖合同纠纷被评估单位向昆明市官渡区人民法院分别提起诉讼，两案诉讼请求均为：（1）请求法院判令被告（刘华江）向原告支付车位购买价款 169,740.00 元，并以该价款为基数自 2014 年 8 月 27 日起至实际付清日止按合同约定的每日 0.05% 的标准向原告支付违约金；2. 本案诉讼费、保全费等费用由被告方承担。

2022 年 4 月 26 日，被评估单位委托代理人向官渡区人民法院提交立案材料，根据官渡区人民法院要求，选择诉前调解，调解失败的再转入正式立案。4 月 29 日，被评估单位委托代理人接到官渡区人民法院来电，告知刘华江拒绝调解，本案需要正式立案。截止目前，本案已开庭尚未判决。本次评估中，上述车位评估价格按已签订的销售价格确定。

2. 云南云泰商业管理有限公司（原告）与个旧市喜临门 KTV 量贩关上店（被告）商铺租金纠纷：

2015 年 7 月 7 日，被告与被评估单位签订《融城金阶广场商铺租赁合同》，被告向被评估单位承租其持有的位于融城金阶广场 D 座 3 层 3-1 至 3-3、3-5 至 3-8、4 层 4-1 至 4-3、4-5 至 4-9 号商铺，建筑面积合计 3,150.56 m²，租赁期自 2015 年 7 月 8 日起至 2025 年 7 月 7 日止，并按合同约定支付租金；同日，被告与云南金航线商业管理有限公司签订《昆明融城金阶广场商业管理服务协议》，被告委托商业管理公司提供商业服务和管理，委托管理期限与租赁期限一致，并按

协议约定支付商业管理费。

2018 年 8 月原告与被告及被评估单位、商业管理公司签订《现有租户权利义务转让协议》，约定被评估单位、商业管理公司将融城金阶整体打包租赁给原告，租赁合同及商业管理服务协议项下的权利义务自 2018 年 9 月 1 日起一并转让给原告。后原告、被告双方按照合同约定履行义务，至 2021 年 3 月起，被告一直未向原告支付 2021 年 6 月 1 日起至 2021 年 12 月 31 日期间的全部租金以及期间的商业管理费。原告多次向被告催缴，但被告尚未缴纳。

2021 年 10 月 15 日，云南云泰商业管理有限公司向昆明市官渡区人民法院提起诉讼，根据 2022 年 5 月 20 日昆明市官渡区人民法院（2021）云 0111 民初 20832 号《民事判决书》，上述涉诉事项已判决。上述商业本次在投资性房地产中采用市场法评估，未考虑该诉讼事项对评估结论的影响。

（三）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

1. 昆明城海房地产开发有限公司与中国银行股份有限公司深圳上步支行签订的《固定资产借款合同》（合同编号：2014 圳中银上固借字第 003 号），借款金额为 65,000.00 万元。借款发生日期为 2014 年至 2026 年，利率为浮动利率：五年以上期贷款基准利率上浮 0%，贷款用途为偿还股东借款。该借款为抵押、担保借款并签订了《抵押合同》（2014 圳中银上抵字第 003-1 号）、《保证合同》（合同编号为 2014 圳中银上保字第 003 号），保证人为云南省城市建设投资集团有

限公司。截止评估基准日，上述借款余额 60,600.00 万元。委估资产涉及抵押的具体清单详见：“报告正文-四评估对象与评估范围说明-评估范围中主要资产状况及特点-投资性房地产他项权利状况”。

2.昆明城海房地产开发有限公司为商品房承购人提供阶段性担保，阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的房屋所有权证办妥抵押登记手续之日止。截止至 2022 年 3 月 31 日，被评估单位提供的阶段性担保金额合计 535.36 万元。

(四) 其他需要说明的事项。

1.纳入本次评估范围的开发成本-白鱼口地块，位于西山区海口镇白鱼村委会的土地使用权，账面价值 3,902.31 万元，主要为土地取得成本及少部分前期工程、间接费用。该宗地为 2007 年被评估单位成立时原股东刘明镜以国有土地使用权作价出资取得，土地用途为商业用地，土地取得以来截至评估报告出具日一直未开发利用。根据资产评估专业人员收集到的土地出让合同、国有土地证等资料以及与被评估单位相关人员至西山区不动产登记中心查询均未能核实委估宗地的容积率、规划条件等指标。经资产评估专业人员到西山区自然资源局走访了解，根据目前适用的 2012 年 9 月 28 日颁布的《云南省滇池保护条例》，该白鱼口地块涉及滇池二级保护区内的限制建设区范围，根据保护条例第四十五条：“在二级保护区内的限制建设区应当以建设生态林为主，符合滇池保护规划的生态旅游、文化等建设项目，昆明市规划、住房城乡建设、国土资源、环境保护、水利等行政主管部门在报昆明市人民政府批准前，应当有昆明市滇池行政管理部门的意

见。在二级保护区内的限制建设区禁止开发建设其他房地产项目”。同时和西山区自然资源局规划科及地籍测绘科相关人员了解，目前新的《云南省滇池保护条例》正在修订尚未颁布，委估地块最终用途、规划条件等无法确定。本次评估按核实后的账面价值 3,902.31 万元确定评估值。白鱼口地块宗地信息具体如下：

序号	宗地名称	土地使用权证编号	坐落	使用权类型	用途	面积m²	取得日期	终止日期	证载权利人
1	白鱼口地块	昆国用（2007）第0634号	西山区海口镇白鱼村委会	出让	商业用地	18,656.82	2005/12/05	2045/12/05	昆明城海房地产开发有限公司
2		昆国用（2007）第0635号				15,751.78			
3		昆国用（2007）第00636号				3,962.95			
4		昆国用（2007）第00637号				18,082.00			
合计						56,453.56			

2.纳入本次评估范围的开发成本- E 座装修改造费用，账面价值 332.82 万元，其中建安工程费用 245.09 万元，前期工程费用 87.73 万元，工程费用主要为被评估单位融城金阶项目 E 座品质提升改造工程设计施工一体化总承包工程的部分改造、装修费用（1 至 5 层结构加固改造及 2 层楼板拆除和屋顶防水工程：完成工作量 326.79 万元×付款比例 75%=实际支付金额 245.09 万元）。一体化总承包工程合同中改造工程部分合同金额 1,654.97 万元，该改造工程在完成一部分工程后因故暂停，已施工完成部分尚未进行结算。经评估人员向企业人员了解，因工程已完成部分未进行结算，实际完成的工作量无法确定，后续尚需支付的工程款未能确定，本次评估中该部分开发成本评估价值在开发产品 E 座商业 1-5 层评估价值中体现，该评估价值未考虑后续需支付的费用对评估价值的影响。

3.根据 2018 年 8 月 31 日昆明城海房地产开发有限公司（甲方）

与云南云泰商业管理有限公司（乙方）签订的《商业物业租赁管理合同》，甲方将其持有的融城金阶广场项目投资性房地产及地下停车场未售的车位出租给乙方整体经营，租赁期限为 2018 年 9 月 1 日至 2028 年 6 月 30 日。本次投资性房地产采用市场法和收益法进行评估，评估未考虑上述租赁情况对评估结论的影响，提请报告使用者关注。

4.2017 年 2 月，被评估单位（甲方）与杨永清（乙方）签订《商品房购销合同》及《合同补充协议》（合同编号：写字楼-370），杨永清购买被评估单位位于融城金阶广场 B 座第 7 层 702 号商品房，根据《合同补充协议》第八条-（六）“乙方签订该合同并完成相关款项的结算后，甲方同意将其融城金阶广场项目五个人防车位的使用权让渡给乙方（车位号：FG2006、FG2007、FG2008、FG2009、FG2011），乙方享有该房屋的使用权至国家正政策变化或城市规划调整拆除之日，甲方不得将该批车位出卖、拍卖或出租、让渡给他人使用，甲方如发生股权变更，不得因甲方原因影响乙方对该批车位的收益及使用”。截至评估基准日，纳入本次评估范围的上述人防车位实际已由杨永清在使用，本次评估为零。

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
涉及昆明城海房地产开发有限公司
100%股权价值**

资产评估报告正文

北京亚超评报字（2022）第 A160 号

一、绪言

云南城投置业股份有限公司：

北京亚超资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对云南城投置业股份有限公司拟公开挂牌转让股权事宜涉及的昆明城海房地产开发有限公司 100%股权在 2022 年 3 月 31 日市场价值进行了评估。委托人及被评估单位对所提供的评估资料及法律权属资料的真实性、合法性、完整性承担责任，并保证被评估资产的安全、完整性。我们的责任是对评估对象在评估基准日的价值进行评定估算，并发表专业意见。

资产评估专业人员对评估范围内的全部资产进行了必要的勘察核实，对被评估单位提供的评估资料进行了必要的验证审核，对法律权属关系进行了必要的关注，实施了必要的资产评估程序。现将资产评估情况及评估结论报告如下：

二、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

(一) 委托人概况

企业名称：云南城投置业股份有限公司；

统一社会信用代码：915300002179235351；

类型：其他股份有限公司(上市)；

住所：云南省昆明市民航路 869 号融城金阶 A 座；

法定代表人：李家龙；

注册资本：160,568.6909 万元；

成立日期：1997 年 4 月 21 日；

营业期限：1999 年 9 月 10 日至长期；

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) 被评估单位概况

1. 营业执照登记情况

企业名称：昆明城海房地产开发有限公司

统一社会信用代码：915301006655016199；

类型：有限责任公司；

住所：中国（云南）自由贸易试验区昆明片区官渡区民航路 679 号；

法定代表人：严磊；

注册资本：壹亿元；

成立日期：2007 年 8 月 7 日；

营业期限：2014 年 12 月 17 日至长期；

经营范围：房地产开发与经营；建筑材料、装饰材料、五金交电、普通机械及配件、金属材料、矿产品、电子产品、仪器仪表的销售；房屋拆迁、拆除工程；房地产经纪业务；停车场服务；设计、制作、代理、发布国内各类广告（依法须经批准的项目，经相关部门批准后开展开展经营活动）。

昆明城海房地产开发有限公司开发资质证书

证书编号	云建房证开字（2019）2214 号	资质等级	肆级
取得日期	2019 年 9 月 27 日	有效期至	2022 年 9 月 27 日

2. 历史沿革及股权结构情况

（1）公司简介

公司系由云南红河房地产开发有限公司和自然人刘明镜共同出资设立的有限责任公司，公司注册资本 7,600.00 万元，于 2007 年 08 月取得由云南省昆明市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》。

（2）公司设立（2007 年 07 月）

2007 年 7 月，公司由云南红河房地产开发有限公司和自然人刘明镜共同出资设立，根据协议、章程的规定，公司申请登记的注册资本人民币 7,600.00 万元由全体股东分二期于 2009 年 7 月 30 日之前缴足。

2007 年 7 月首次出资时股权结构如下：：

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	云南红河房地产开发有限公司	货币	4,000.00	4,000.00	53.00%
2	刘明镜	土地使用权	3,600.00	0.00	47.00%

合计			7,600.00	4,000.00	100%
----	--	--	----------	----------	------

注：该出资事项已经昆明贝伦斯会计师事务所有限公司审验，并出具了贝伦斯验字（2007）第 010 号验资报告。

2009 年 9 月第二期实缴出资后公司股权结构如下：

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	云南红河房地产开发有限公司	货币	4,000.00	4,000.00	53.00%
2	刘明镜	土地使用权	3,600.00	3,600.00	47.00%
合计			7,600.00	7,600.00	100%

注：该出资事项已经昆明贝伦斯会计师事务所有限公司审验，并出具了贝伦斯验字（2007）第 011 号验资报告。

（3）第一次股权转让（2007 年 09 月）

根据《股东会决议》，同意以下股权变更：云南红河房地产开发有限公司将其持有的 53.00%股权按 4,000.00 万人民币转让给云南省城市建设投资有限公司，并签订股权转让协议，股权转让后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	云南城市建设投资有限公司	货币	4,000.00	4,000.00	53.00%
2	刘明镜	土地使用权	3,600.00	3,600.00	47.00%
合计			7,600.00	7,600.00	100.00%

（4）第二次股权转让（2007 年 11 月）

根据《股东会决议》，同意以下股权变更：公司股东刘明镜将其持有的 47.00%股权按 3,600.00 万人民币转让给重庆同恒投资有限公司，并签订股权转让协议，股权转让后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	云南城市建设投资有限公司	货币	4,000.00	4,000.00	53.00%
2	重庆同恒投资有限公司	货币	3,600.00	3,600.00	47.00%
合计			7,600.00	7,600.00	100.00%

（5）第三次股权转让（2009 年 12 月）

根据《股东会决议》，同意以下股权变更：云南城市建设投资有

限公司将其持有的 53.00%股权按 4,000.00 万人民币转让给云南城投置业股份有限公司,并签订股权转让协议,股权转让后股权结构如下:

金额单位:人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	云南城投置业股份有限公司	货币	4,000.00	4,000.00	53.00%
2	重庆同恒投资有限公司	货币	3,600.00	3,600.00	47.00%
合计			7,600.00	7,600.00	100.00%

(6) 第一次增加注册资本(2012年6月)

根据《股东会决议》,同意增加注册资本:公司股东接受云南融城投资合伙企业(有限合伙)成为新股东,并实缴出资 2,000.00 万人民币,云南城投置业有限公司增资 211.00 万人民币,重庆同恒投资有限公司增资 189.00 万人民币,增资后股权结构如下:

金额单位:人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	云南城投置业股份有限公司	货币	4,211.00	4,211.00	42.11%
2	重庆同恒投资有限公司	货币	3,789.00	3,789.00	37.89%
3	云南融城投资合伙企业(有限合伙)	货币	2,000.00	2,000.00	20.00%
合计			10,000.00	10,000.00	100.00%

注:该增资事项已经昆明中天诚会计师事务所有限公司审验,并出具了中天诚变验字(2012)第 016 号验资报告。

(7) 第四次股权转让(2014年9月)

根据《股东会决议》,同意以下股权变更:云南融城投资合伙企业(有限合伙)将其持有的 10.52%股权按 1,052.00 万人民币转让给云南城投置业股份有限公司,云南融城投资合伙企业(有限合伙)将其持有的 9.48%股权按 948.00 万人民币转让给重庆同恒投资有限公司,并签订股权转让协议,股权转让后股权结构如下:

金额单位:人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	云南城投置业股份有限公司	货币	5,263.00	5,263.00	52.63%
2	重庆同恒投资有限公司	货币	4,737.00	4,737.00	47.37%
合计			10,000.00	10,000.00	100.00%

(8) 第五次股权转让（2018 年 5 月）

根据《股东会决议》，同意以下股权变更：重庆同恒投资有限公司将其持有的 47.37%股权转让给云南城投置业股份有限公司，并签订股权转让协议，股权转让后即**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	实缴出资额	出资比例
1	云南城投置业股份有限公司	货币	10,000.00	10,000.00	100.00%
合计			10,000.00	10,000.00	100.00%

3. 企业机构设置情况

总经理 1人（严磊兼任）

财务经理 1人（王满芳）

4. 经营状况

昆明城海房地产开发有限公司已完成的开发项目为融城金阶广场项目。项目位于官渡区民航路与日新路交汇处，处于关上核心区域，总用地面积 96.55 亩，净用地面积 71.54 亩，总建筑面积 313,443.60 m²，容积率 4.63，由三幢超高层、三幢高层、两栋多层建筑组成，物业类型涵盖写字楼、商业、住宅，是一个集办公、购物、餐饮、娱乐、休闲、居家等为一体的城市综合体项目。项目于 2011 年 5 月开始开工建设，项目于 2013 年 9 月整体竣工，并于 2013 年 11 月 25 日取得竣工备案登记，项目规划建筑面积 313,443.60 m²，实测建筑面积 312,858.58 m²，其中可售建筑面积 288,008.19 m²，人防车位及库房建

筑面积 6,192.95 m², 不可售配套 18,657.44 m², 项目于 2012 年 6 月首次取得预售许可进行销售。截止评估基准日, 融城金阶广场项目已进入尾盘销售阶段, 未售商业、写字楼、地下车位合计 47,713.10 m², 企业目前尚无经营计划。

5. 被评估单位近年资产负债和经营业绩

(1) 资产负债及财务状况

资产负债及财务状况简表(合并口径)

金额单位: 人民币万元

资产负债表项目	2019/12/31	2020/12/31	2021/12/31	2022/3/31
流动资产	85,946.47	51,193.58	75,383.67	71,533.14
非流动资产	41,013.61	41,271.25	41,234.90	41,391.13
资产总额	126,960.08	92,464.83	116,618.57	112,924.27
流动负债	48,592.09	16,284.93	44,087.51	41,312.42
非流动负债	64,890.20	64,500.48	63,728.93	64,559.88
负债合计	113,482.29	80,785.40	107,816.44	105,872.30
股东权益	13,477.79	11,679.43	8,802.13	7,051.97
利润表项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-3 月
营业收入	2,189.45	391.78	1,335.37	8,496.75
营业成本	765.01	-177.71	350.57	9,606.49
营业利润	-197.92	-1,296.49	-2,720.25	-1,649.31
利润总额	-151.73	-1,278.76	-2,639.24	-1,649.31
净利润	-4,480.20	-1,798.36	-2,877.30	-1,750.16
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)昆明分所	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所
审计报告号	XYZH/2020KMA 20216	XYZH/2021KMAA 20282	XYZH/2022KMAA2 0459	XYZH/2022KMAA 20567

资产负债及财务状况简表(单体)

金额单位: 人民币万元

资产负债表项目	2019/12/31	2020/12/31	2021/12/31	2022/3/31
流动资产	85,898.43	51,211.26	75,357.85	71,526.88
非流动资产	41,113.30	41,370.94	41,334.59	41,490.82
资产总额	127,011.73	92,582.20	116,692.44	113,017.70
流动负债	48,696.69	16,407.76	44,111.84	41,349.26
非流动负债	64,890.20	64,500.48	63,728.93	64,559.88
负债合计	113,586.89	80,908.24	107,840.78	105,909.14
股东权益	13,424.84	11,673.97	8,851.67	7,108.56
利润表项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-3 月
营业收入	2,167.74	366.30	1,326.71	8,495.28
营业成本	765.01	-177.71	350.57	9,606.49
营业利润	-151.99	-1,246.70	-2,665.17	-1,642.26



利润总额	-105.80	-1,231.33	-2,584.24	-1,642.26
净利润	-4,434.26	-1,750.88	-2,822.30	-1,743.11
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）昆明分所	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）昆明分所	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）昆明分所	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）昆明分所
审计报告号	XYZH/2020KMAA20216	XYZH/2021KMAA20282	XYZH/2022KMAA20459	XYZH/2022KMAA20567

（2）会计制度

会计核算以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告。按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定编制。

（3）主要税种和税率

序号	主要税种	税率	计税依据
1	企业所得税	25%	应纳税所得额
2	增值税	5%、6%	按销售商品或提供劳务的增值额
3	城市维护建设税	7%	应纳流转税额
4	教育费附加	3%	应纳流转税额
5	地方教育费附加	2%	应纳流转税额
6	房产税	12%	不含增值税租金收入
7	土地使用税	16 元/m ² /年	土地面积

（4）税收优惠政策

昆明城海房地产开发有限公司未享受相关税收优惠政策。

6. 长期股权投资情况

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例（%）	投资成本	账面价值
1	云南金航线商业管理有限公司	2013 年 3 月	100.00	100.00	100.00
	账面余额			100.00	100.00
	减：减值准备			-	-
	账面价值			100.00	100.00

（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

位为昆明城海房地产开发有限公司；云南城投置业股份有限公司持有昆明城海房地产开发有限公司 100%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昆明城海房地产开发有限公司股权事宜，委托北京亚超资产评估有限公司对该经济行为涉及昆明城海房地产开发有限公司 100%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股权事宜涉及的昆明城海房地产开发有限公司 100%股权提供价值参考依据。

该经济行为是依据 2022 年 5 月 26 日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》第二条（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…昆明城海房地产开发有限公司 100%的股权…”（云康旅董决会议[2022]03 号）实施的。

四、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是昆明城海房地产开发有限公司 100%股权价值。

(二) 评估范围

评估范围是昆明城海房地产开发有限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,昆明城海房地产开发有限公司会计报表经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所审计,并出具了编号为“XYZH/2022KMAA20567”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	71,526.88
非流动资产	41,490.82
其中:长期股权投资	100.00
投资性房地产	41,387.79
固定资产	3.03
资产总计	113,017.70
流动负债	41,349.26
非流动负债	64,559.88
负债总计	105,909.14
净资产(所有者权益)合计	7,108.56

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

昆明城海房地产开发有限公司已完成的开发项目为融城金阶广

场项目，项目位于官渡区民航路与日新路交汇处，处于关上核心区域，总用地面积 96.55 亩，净用地面积 71.54 亩，规划总建筑面积 313,443.60 m²。项目共分为两个地块，其中 A1 地块规划用地性质为商业办公用地，净用地面积 53.08 亩，容积率约为 4.40；A2 地块规划用地性质为居住用地，净用地面积约为 18.46 亩，容积率约为 5.30。A1 地块以商业办公功能为主，共设置 7 处商业办公建筑，分别为 A、B、C、D、E、H 幢以及地下商业，A2 地块以居住功能为主，共设置 2 幢高层居住建筑，分别为 F、G 幢。物业类型涵盖写字楼、商业、住宅，是一个集办公、购物、餐饮、娱乐、休闲、居家等为一体的城市综合体项目，目前项目已进入尾盘销售阶段。

1.融城金阶广场项目取得证件如下：

土地证 1		土地证 2	
证号	昆国用（2011）第 00944 号	证号	昆国用（2011）第 00945 号
使用权人	昆明城海房地产开发有限公司	使用权人	昆明城海房地产开发有限公司
座落	官渡区关上街道办事处关上社区	座落	官渡区关上街道办事处关上社区
地号	530111101-506-008-20105	地号	530111101-506-008-20104
地类	城镇住宅用地	地类	商务金融用地
使用权类型	出让	使用权类型	出让
取得日期	2011 年 10 月 13 日	取得日期	2011 年 10 月 13 日
终止日期	2081 年 10 月 13 日	终止日期	2051 年 10 月 13 日
使用权面积（m ² ）	12,304.04	使用权面积（m ² ）	35,383.52
使用权面积（亩）	18.46	使用权面积（亩）	53.08
注记		注记	
建设用地规划许可证 1		建设用地规划许可证 2	
证号	地字第 530101201100358 号	证号	地字第 530101201100362 号
发证机关	昆明规划局	发证机关	昆明规划局
发证日期	2011 年 10 月 31 日	发证日期	2011 年 11 月 2 日
用地单位	昆明城海房地产开发有限公司	用地单位	昆明城海房地产开发有限公司
用地项目名称	融城金阶广场（官渡区关坡片区城中村及旧城改造项目一期 A 地块）	用地项目名称	融城金阶广场（官渡区关坡片区城中村及旧城改造项目一期 A 地块）
用地位置	木器厂片区	用地位置	木器厂片区
用地性质	R-居住用地	用地性质	C2-商业金融业用地
用地面积（m ² ）	约净用地 18.46 亩	用地面积（m ² ）	约净用地 53.08 亩
注记		注记	
建设工程规划许可证 1		建设工程规划许可证 2	
证号	建字第 530101201200112	证号	建字第

	号		530101201200113 号
发证机关	昆明市规划局	发证机关	昆明市规划局
发证日期	2012 年 5 月 4 日	发证日期	2012 年 5 月 4 日
建设单位	昆明城海房地产开发有限公司	建设单位	昆明城海房地产开发有限公司
建设项目名称	融城金阶广场 (A1 地块)	建设项目名称	融城金阶广场 (A2 地块)
建设位置	关上关坡片区	建设位置	关上关坡片区
建设规模 (m ²)	220,681.45	建设规模 (m ²)	92,752.15
其中		其中	
地上 (计容) 建筑面积 (m ²)	155,854.27	地上 (计容) 建筑面积 (m ²)	65,172.37
地下建筑面积 (m ²)	64,827.18	地下建筑面积 (m ²)	27,589.78
登记		登记	
施工许可证			
证号	建字 530100201206040101 号		
发证机关	昆明市住房和城乡建设局		
发证日期	2012 年 6 月 4 日		
建设单位	昆明城海房地产开发有限公司		
工程名称	融城金阶广场		
建设地址	官渡区关上街道办事处关上社区木器厂片区		
建设规模 (m ²)	313,443.60		
合同价格 (万元)	62,142.21		
设计单位	华优建筑设计院\云南奕辉建筑设计有限公司		
施工单位	昆明一建建设集团有限公司		
监理单位	云南城市建设工程咨询有限公司		
合同开工日期	2011 年 5 月 3 日		
合同竣工日期	2013 年 9 月 30 日		
登记			
竣工备案表 1		竣工备案表 2	
发证机关	官渡区建设工程质量安全监督站	发证机关	官渡区建设工程质量安全监督站
建设单位	昆明城海房地产开发有限公司	建设单位	昆明城海房地产开发有限公司
工程名称	融城金阶广场 1、2、3、4、7、8 号楼及地下车库	工程名称	融城金阶广场 5、6 号楼
建筑面积 (m ²)	252,236.14	建筑面积 (m ²)	62,909.11
结构类型 (层次)	框架结构, 1 号楼地下 2 层, 地上 24 层, 建筑面积 36,250.19 平方米; 2 号楼地下 2 层, 地上 26 层, 建筑面积 27,454.58 平方米, 3 号楼地下 2 层, 地上 26 层, 建筑面积 30,170.75 平方米; 4 号楼地下 2 层, 地上 5 层, 建筑面积 3,141.09 平方米; 7 号楼地下 2 层, 地上 30 层, 建筑面积 57,869.39 平方米; 8 号楼地下 2 层, 地上 3 层, 建筑面积 8,925.53 平方米; 地下车库 2 层, 建筑面积 96,457.61 平方米	结构类型 (层次)	框架结构、5 号楼建筑面积 31,801.54 平方米, 地下 2 层, 地上 40 层, 总高度 128 米; 6 号楼建筑面积 311,07.57 平方米, 地下 2 层, 地上 40 层, 总高度 128 米
竣工备案日期	2013 年 11 月 25 日	竣工备案日期	2013 年 11 月 25 日
开发资质证书			
证书编号	云建房证开字 (2019) 2214 号	资质等级	肆级

2.融城金阶广场项目销售情况

融城金阶广场项目规划建筑面积 313,443.60 m²，实测建筑面积 312,858.58 m²，其中可售建筑面积 288,008.19 m²，人防车位及库房建筑面积 6,192.95 m²，不可售配套 18,657.44 m²。截止评估基准日，项目已进入尾盘销售阶段，融城金阶广场项目销售情况如下：

序号	业态		销售统计			
1	A 座商业		已售		未售	
	户数	面积 (m ²)	户数	面积 (m ²)	户数	面积 (m ²)
	50	13,311.40	27	7,314.37	23	5,997.03
2	A 座办公		已售		未售	
	户数	面积 (m ²)	户数	面积 (m ²)	户数	面积 (m ²)
	132	41,001.80	132	41,001.80	0	-
3	B 座商业		已售		未售	
	户数	面积 (m ²)	户数	面积 (m ²)	户数	面积 (m ²)
	44	16,313.99	7	6,706.63	37	9,607.36
4	B 座办公		已售		未售	
	户数	面积 (m ²)	户数	面积 (m ²)	户数	面积 (m ²)
	107	20,187.12	106	20,012.46	1	174.66
5	C 座商业		已售		未售	
	户数	面积 (m ²)	户数	面积 (m ²)	户数	面积 (m ²)
	22	4,705.89	22	4,705.89	0	-
6	C 座办公		已售		未售	
	户数	面积 (m ²)	户数	面积 (m ²)	户数	面积 (m ²)
	121	22,007.12	121	22,007.12	0	-
7	D 座商业		已售		未售	
	户数	面积 (m ²)	户数	面积 (m ²)	户数	面积 (m ²)
	39	7,035.09	9	877.27	30	6,157.82
8	D 座办公		已售		未售	
	户数	面积 (m ²)	户数	面积 (m ²)	户数	面积 (m ²)
	126	23,017.12	124	22,659.73	2	357.39
9	E 座商业		已售		未售	
	户数	面积 (m ²)	户数	面积 (m ²)	户数	面积 (m ²)
	6	3,091.12	0	-	6	3,091.12
10	F 座商业		已售		未售	
	户数	面积 (m ²)	户数	面积 (m ²)	户数	面积 (m ²)
	1	751.15	0	-	1	751.15
11	F 座住宅		已售		未售	
	户数	面积 (m ²)	户数	面积 (m ²)	户数	面积 (m ²)
	331	30,750.26	331	30,750.26	0	-
12	G 座商业		已售		未售	
	户数	面积 (m ²)	户数	面积 (m ²)	户数	面积 (m ²)
	6	683.08	3	47.96	3	635.12
13	G 座住宅		已售		未售	
	户数	面积 (m ²)	户数	面积 (m ²)	户数	面积 (m ²)
	294	29,953.43	294	29,953.43	0	-
14	H 座商业		已售		未售	
	户数	面积 (m ²)	户数	面积 (m ²)	户数	面积 (m ²)
	2	880.81	2	880.81	0	-
15	I 区商业		已售		未售	
	户数	面积 (m ²)	户数	面积 (m ²)	户数	面积 (m ²)
	14	2,083.23	5	325.12	9	1,758.11
16	J 区商业		已售		未售	

	户数	面积 (m ²)	户数	面积 (m ²)	户数	面积 (m ²)
	34	5,860.87	0	-	34	5,860.87
17	地下车位		已售		未售	
	个数	面积 (m ²)	个数	面积 (m ²)	个数	面积 (m ²)
	2074	63,724.74	1681	51,749.14	393	11,975.60
18	库房		已售		未售	
	个数	面积 (m ²)	个数	面积 (m ²)	个数	面积 (m ²)
	14	2,649.97	7	1,303.10	7	1,346.87
合计	3417	288,008.19	2871	240,295.09	546	47,713.10

本次评估中, 评估范围内的投资性房地产 (43,496.71 m²) 包含了企业融城金阶广场项目人防车位和库房 (6,192.95 m²), 导致纳入本次评估范围的存货面积 (10,409.34 m²) 与投资性房地产面积之和大于上述未售的统计面积 (10,409.34+43,496.71-6,192.95= 47,713.10 m²)。

◆ 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 49,171.03 万元, 主要为内部单位往来款及专项维修资金、押金等。

2. 投资性房地产是非流动资产的主要组成部分, 账面余额 41,387.79 万元, 减值准备 0.00 万元, 账面价值为 41,387.79 万元, 主要为融城金阶广场项目 A、B、D 座商业部分、地下商业街及地下二、三层车位以及少部分 F、G 座商业、人防车位及库房, 分布较为集中。

◆ 实物资产

实物资产为存货、投资性房地产、固定资产等。主要位于昆明市官渡区民航路融城金阶广场及昆明城海房地产开发有限公司办公室及仓库内。

1. 存货

存货账面价值为 17,069.25 万元, 主要为开发产品和开发成本, 开发产品主要位于昆明市官渡区民航路融城金阶广场项目的 A、B、E 座等商业部分和地下车位, 分布较为集中, 建筑结构为框架结构, 建筑面积合计 10,409.34 m²; 开发成本主要为西山区白鱼口地块成本

和 E 座、地库入口改造装修费用，其中开发成本-白鱼口地块为位于西山区海口镇白鱼村委会的土地使用权。

开发成本-白鱼口地块取得权证状况如下：

序号	宗地名称	土地使用权证编号	坐落	使用权类型	用途	面积m²	取得日期	终止日期	证载权利人
1	白鱼口地块	昆国用（2007）第0634号	西山区海口镇白鱼村委会	出让	商业用地	18,656.82	2005/12/05	2045/12/05	昆明城海房地产开发有限公司
2		昆国用（2007）第0635号				15,751.78			
3		昆国用（2007）第00636号				3,962.95			
4		昆国用（2007）第00637号				18,082.00			
合计						56,453.56			

➤ 土地利用状况

待估宗地土地开发程度为红线内外“三通一平”指通路、通电、通讯和场地平整。委估宗地因涉及滇池二级保护区内的限制建设区范围，根据《云南省滇池保护条例》，在二级保护区内的限制建设区禁止开发建设其他房地产项目。截止评估基准日，宗地一直未开发利用。

➤ 他项权利状况

委估宗地未设置抵押、担保等他项权利。

2. 投资性房地产

投资性房地产账面价值 41,387.79 万元，位于昆明市官渡区民航路融城金阶广场项目 A、B、D 座商业部分、地下商业街及地下二、三层车位以及少部分 F、G 座商业、人防车位和库房，分布较为集中，建筑结构为框架结构，建筑面积合计 43,496.71 m²（其中人防车位和库房面积 6,192.95 m²）。

➤ 权属状况

（1）房屋所有权状况

序号	房屋所有权人	产权证号	楼号	楼层	房号	规划用途	面积m²
1	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436512 号	A 商业	1.00	1-6	商业用房	155.74
2	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436967 号	A 商业	1.00	1-7	商业用房	253.10
3	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436947 号	A 商业	1.00	1-8	商业用房	328.22
4	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436950 号	A 商业	1.00	1-10	商业用房	169.49
5	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436963 号	A 商业	1.00	1-11	商业用房	85.65
6	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436516 号	A 商业	2.00	2-6	商业用房	58.46
7	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436520 号	A 商业	2.00	2-7	商业用房	207.02
8	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436508 号	A 商业	2.00	2-8	商业用房	498.60
9	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436517 号	A 商业	2.00	2-9	商业用房	372.24
10	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436506 号	A 商业	2.00	2-10	商业用房	214.81
11	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436513 号	A 商业	3.00	3-6	商业用房	319.69
12	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436965 号	A 商业	3.00	3-7	商业用房	487.76
13	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436515 号	A 商业	3.00	3-8	商业用房	473.70
14	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436952 号	A 商业	3.00	3-9	商业用房	319.69
15	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436964 号	A 商业	4.00	4-6	商业用房	326.93
16	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436507 号	A 商业	4.00	4-7	商业用房	498.81
17	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436514 号	A 商业	4.00	4-8	商业用房	484.43
18	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436958 号	A 商业	4.00	4-9	商业用房	326.93
19	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201437050 号	B 商业	2.00	2-1	商业用房	453.72
20	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201437159 号	B 商业	2.00	2-2	商业用房	416.88
21	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201437144 号	B 商业	2.00	2-3	商业用房	461.87
22	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201437045 号	B 商业	2.00	2-5	商业用房	196.90
23	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201437041 号	B 商业	2.00	2-6	商业用房	217.77
24	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201437154 号	B 商业	2.00	2-7	商业用房	160.79
25	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201437147 号	B 商业	2.00	2-8	商业用房	344.66
26	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201437042 号	B 商业	3.00	3-1	商业用房	525.09
27	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436951 号	B 商业	3.00	3-2	商业用房	479.05
28	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436949 号	B 商业	3.00	3-3	商业用房	524.12
29	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436946 号	B 商业	3.00	3-5	商业用房	419.26
30	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436969 号	B 商业	3.00	3-6	商业用房	213.19
31	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436944 号	B 商业	3.00	3-7	商业用房	160.79
32	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436961 号	B 商业	3.00	3-8	商业用房	404.89
33	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436966 号	B 商业	4.00	4-1	商业用房	235.71
34	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436960 号	B 商业	4.00	4-2	商业用房	376.47
35	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436881 号	B 商业	4.00	4-3	商业用房	413.77
36	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436955 号	B 商业	4.00	4-5	商业用房	295.90
37	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436957 号	B 商业	4.00	4-6	商业用房	494.76
38	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436959 号	B 商业	4.00	4-7	商业用房	185.39
39	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436519 号	B 商业	4.00	4-8	商业用房	139.82
40	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436840 号	B 商业	4.00	4-9	商业用房	314.44
41	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436941 号	B 商业	4.00	4-10	商业用房	99.04
42	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436968 号	B 商业	5.00	5-1	商业用房	92.13
43	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436945 号	B 商业	5.00	5-2	商业用房	144.21
44	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436954 号	B 商业	5.00	5-3	商业用房	184.61
45	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436962 号	B 商业	5.00	5-5	商业用房	335.46
46	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436942 号	B 商业	5.00	5-6	商业用房	111.37
47	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436953 号	B 商业	5.00	5-7	商业用房	111.29
48	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436509 号	B 商业	5.00	5-8	商业用房	211.03
49	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436948 号	B 商业	5.00	5-9	商业用房	162.84
50	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201437146 号	D 商业	2.00	2-1	商业用房	246.13
51	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201437034 号	D 商业	2.00	2-2	商业用房	138.81
52	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201437036 号	D 商业	2.00	2-3	商业用房	138.81
53	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201437038 号	D 商业	2.00	2-5	商业用房	215.62
54	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201437035 号	D 商业	2.00	2-6	商业用房	96.44
55	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201437040 号	D 商业	2.00	2-7	商业用房	176.13
56	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201437032 号	D 商业	2.00	2-8	商业用房	338.03
57	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201437037 号	D 商业	3.00	3-1	商业用房	244.55
58	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201437033 号	D 商业	3.00	3-2	商业用房	136.41
59	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201437141 号	D 商业	3.00	3-3	商业用房	136.41
60	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201437047 号	D 商业	3.00	3-5	商业用房	344.69
61	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201437043 号	D 商业	3.00	3-6	商业用房	117.27
62	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201437044 号	D 商业	3.00	3-7	商业用房	176.13
63	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436940 号	D 商业	3.00	3-8	商业用房	338.03
64	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201437116 号	D 商业	4.00	4-1	商业用房	269.34
65	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201437355 号	D 商业	4.00	4-2	商业用房	136.41

66	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201437125 号	D 商业	4.00	4-3	商业用房	136.41
67	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201437046 号	D 商业	4.00	4-5	商业用房	344.69
68	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201437115 号	D 商业	4.00	4-6	商业用房	117.27
69	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201437354 号	D 商业	4.00	4-7	商业用房	176.13
70	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201437048 号	D 商业	4.00	4-8	商业用房	387.33
71	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201437064 号	D 商业	4.00	4-9	商业用房	89.49
72	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201437039 号	D 商业	5.00	5-1	商业用房	269.34
73	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201437155 号	D 商业	5.00	5-2	商业用房	136.41
74	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201437156 号	D 商业	5.00	5-3	商业用房	136.41
75	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201437145 号	D 商业	5.00	5-5	商业用房	344.69
76	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201437160 号	D 商业	5.00	5-6	商业用房	117.27
77	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201437157 号	D 商业	5.00	5-7	商业用房	176.13
78	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201437031 号	D 商业	5.00	5-8	商业用房	387.33
79	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201437142 号	D 商业	5.00	5-9	商业用房	89.71
80	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436970 号	F 商业	1.00	1-1	商业用房	751.15
81	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436518 号	G 商业	1.00	1-3	商业用房	260.36
82	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436511 号	G 商业	1.00	1-4	商业用房	333.44
83	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201438364 号	地下商业	-2.00	1-1	商业用房	204.03
84	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201438345 号	地下商业	-2.00	1-2	商业用房	177.90
85	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201438358 号	地下商业	-2.00	1-3	商业用房	180.36
86	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201438363 号	地下商业	-2.00	1-4	商业用房	204.56
87	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201438361 号	地下商业	-2.00	1-5	商业用房	288.14
88	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201438239 号	地下商业	-2.00	1-6	商业用房	312.65
89	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201438367 号	地下商业	-2.00	1-7	商业用房	321.58
90	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201438359 号	地下商业	-2.00	1-9	商业用房	42.46
91	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201438368 号	地下商业	-2.00	1-10	商业用房	194.78
92	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201438240 号	地下商业	-2.00	1-11	商业用房	218.36
93	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201438369 号	地下商业	-2.00	1-12	商业用房	154.46
94	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201438360 号	地下商业	-2.00	1-13	商业用房	98.20
95	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201438365 号	地下商业	-2.00	1-14	商业用房	156.19
96	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201438343 号	地下商业	-2.00	1-15	商业用房	128.24
97	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201438344 号	地下商业	-2.00	1-16	商业用房	365.15
98	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201438366 号	地下商业	-2.00	1-17	商业用房	140.42
99	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201438362 号	地下商业	-2.00	1-18	商业用房	83.03
100	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201438355 号	地下商业	-2.00	1-19	商业用房	134.04
101	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201438357 号	地下商业	-2.00	1-20	商业用房	62.28
102	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201438352 号	地下商业	-2.00	1-21	商业用房	35.93
103	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201438238 号	地下商业	-2.00	1-22	商业用房	149.30
104	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201438353 号	地下商业	-2.00	1-23	商业用房	153.57
105	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201438354 号	地下商业	-2.00	1-24	商业用房	169.43
106	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201438341 号	地下商业	-2.00	1-25	商业用房	165.90
107	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201438348 号	地下商业	-2.00	1-26	商业用房	131.53
108	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201438346 号	地下商业	-2.00	1-27	商业用房	135.28
109	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201438351 号	地下商业	-2.00	1-28	商业用房	89.52
110	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201438237 号	地下商业	-2.00	1-29	商业用房	265.39
111	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201438370 号	地下商业	-2.00	1-30	商业用房	475.24
112	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201438350 号	地下商业	-2.00	1-31	商业用房	174.90
113	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201438347 号	地下商业	-2.00	1-12	商业用房	153.17
114	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201438356 号	地下商业	-2.00	1-33	商业用房	156.90
115	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201438371 号	地下商业	-2.00	1-34	商业用房	63.08
116	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201438349 号	地下商业	-2.00	1-35	商业用房	74.90
117	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201438846 号	地下车位	-2.00	B2097	车位	31.20
118	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201437510 号	地下车位	-2.00	i2103	车位	24.37
119	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201437509 号	地下车位	-2.00	i2104	车位	24.37
120	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201437511 号	地下车位	-2.00	i2105	车位	30.63
121	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201437512 号	地下车位	-2.00	i2106	车位	31.20
122	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201438543 号	地下车位	-2.00	i2107	车位	30.63
123	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201437565 号	地下车位	-2.00	i2108	车位	30.63
124	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201437564 号	地下车位	-2.00	i2109	车位	30.63
125	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201437566 号	地下车位	-2.00	i2110	车位	30.63
126	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201437563 号	地下车位	-2.00	i2111	车位	30.63
127	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201437567 号	地下车位	-2.00	i2112	车位	30.63
128	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201437568 号	地下车位	-2.00	i2113	车位	30.63
129	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201437562 号	地下车位	-2.00	i2114	车位	30.63
130	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201437561 号	地下车位	-2.00	i2115	车位	30.63
131	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201437560 号	地下车位	-2.00	i2116	车位	30.63

396	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201437131 号	地下车位	-3.00	i3103	车位	30.63
397	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201437515 号	地下车位	-3.00	FG3145	车位	30.63
398	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201437514 号	地下车位	-3.00	FG3146	车位	30.63
399	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201437518 号	地下车位	-3.00	FG3147	车位	30.63
400	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201437522 号	地下车位	-3.00	FG3148	车位	30.63
401	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201437517 号	地下车位	-3.00	FG3149	车位	30.63
402	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201437513 号	地下车位	-3.00	FG3150	车位	30.63
403	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201437516 号	地下车位	-3.00	FG3151	车位	30.63
404	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201437641 号	地下车位	-3.00	FG3152	车位	30.63
405	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201437642 号	地下车位	-3.00	FG3153	车位	30.63
406	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201437530 号	地下车位	-3.00	FG3154	车位	30.63
407	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201437531 号	地下车位	-3.00	FG3155	车位	30.63
408	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201437521 号	地下车位	-3.00	FG3156	车位	30.63
409	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201437533 号	地下车位	-3.00	FG3157	车位	30.63
410	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201437529 号	地下车位	-3.00	FG3158	车位	30.63
411	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201437528 号	地下车位	-3.00	FG3159	车位	30.63
412	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201437535 号	地下车位	-3.00	FG3160	车位	30.63
413	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201437536 号	地下车位	-3.00	FG3161	车位	30.63
414	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201437537 号	地下车位	-3.00	FG3162	车位	30.63
415	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201437538 号	地下车位	-3.00	FG3163	车位	30.63
416	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201437539 号	地下车位	-3.00	FG3164	车位	30.63
417	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201437540 号	地下车位	-3.00	FG3165	车位	30.63
418	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201437527 号	地下车位	-3.00	FG3166	车位	30.63
419	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201437526 号	地下车位	-3.00	FG3167	车位	30.63
420	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201437525 号	地下车位	-3.00	FG3168	车位	30.63
421	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201437524 号	地下车位	-3.00	FG3169	车位	30.63
422	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201437523 号	地下车位	-3.00	FG3170	车位	30.63
423	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201438171 号	地下车位	-3.00	FG3171	车位	30.63
424	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201438168 号	地下车位	-3.00	FG3172	车位	30.63
425	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201438169 号	地下车位	-3.00	FG3173	车位	30.63
426	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201438170 号	地下车位	-3.00	FG3174	车位	30.63
合计							37,303.76

（2）房屋占用土地使用权状况

序号	宗地名称	土地使用权证编号	坐落	使用权类型	用途	面积m²	取得日期	终止日期	证载权利人
1	融城金阶广场 A1 地块	昆国用 2011 第 00945 号	官渡区关上街道办事处 关上社区	出让	商务金融用地	35,383.52	2011/10/13	2051/10/13	昆明城海房地产开发有限公司
2	融城金阶广场 A2 地块	昆国用 2011 第 00944 号	官渡区关上街道办事处 关上社区	出让	住宅用地	12,304.04	2011/10/13	2081/10/13	昆明城海房地产开发有限公司
合计						47,687.56			

► 区位状况

融城金阶广场是关坡片区城中村及旧城改造项目，位于昆明城区关上板块，民航路与关上南路交汇处，紧邻官渡森林公园和官渡广场，处于新昆明老城区、呈贡新区、空港经济区的融汇节点，占据未来巫家坝机场搬迁后的昆明中央 CBD 的桥头堡位置，极具发展潜力。

项目依托于国贸经济、机场经济以及未来巫家坝区域城市发展桥头堡的区位优势，打造传承历史，开启未来的“城市发展引擎”，将

成为关上商务、休闲、娱乐、餐饮的集中地，重塑官渡商业中心的形象。

► 他项权利状况

昆明城海房地产开发有限公司与中国银行股份有限公司深圳上步支行签订的《固定资产借款合同》(合同编号：2014 圳中银上固借字第 003 号)，借款金额为 65,000.00 万元。借款发生日期为 2014 年至 2026 年，利率为浮动利率：五年以上期贷款基准利率上浮 0%，贷款用途为偿还股东借款。该借款为抵押、担保借款并签订了《抵押合同》(2014 圳中银上抵字第 003-1 号)、《保证合同》(合同编号为 2014 圳中银上保字第 003 号)，保证人为云南省城市建设投资集团有限公司。截止评估基准日，上述借款余额 60,600.00 万元。委估资产涉及抵押部分的 113 处房产清单如下：

序号	房屋所有权人	产权证号	楼号	楼层	房号	面积m²
1	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436512 号	A 商业	1	1-6	155.74
2	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436967 号	A 商业	1	1-7	253.10
3	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436947 号	A 商业	1	1-8	328.22
4	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436950 号	A 商业	1	1-10	169.49
5	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436963 号	A 商业	1	1-11	85.65
6	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436516 号	A 商业	2	2-6	58.46
7	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436520 号	A 商业	2	2-7	207.02
8	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436508 号	A 商业	2	2-8	498.60
9	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436517 号	A 商业	2	2-9	372.24
10	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436506 号	A 商业	2	2-10	214.81
11	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436513 号	A 商业	3	3-6	319.69
12	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436965 号	A 商业	3	3-7	487.76
13	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436515 号	A 商业	3	3-8	473.70
14	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436952 号	A 商业	3	3-9	319.69
15	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436964 号	A 商业	4	4-6	326.93
16	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436507 号	A 商业	4	4-7	498.81
17	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436514 号	A 商业	4	4-8	484.43
18	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436958 号	A 商业	4	4-9	326.93
19	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201437050 号	B 商业	2	2-1	453.72
20	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201437159 号	B 商业	2	2-2	416.88
21	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201437144 号	B 商业	2	2-3	461.87
22	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201437045 号	B 商业	2	2-5	196.90
23	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201437041 号	B 商业	2	2-6	217.77
24	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201437154 号	B 商业	2	2-7	160.79
25	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201437147 号	B 商业	2	2-8	344.66
26	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201437042 号	B 商业	3	3-1	525.09
27	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436951 号	B 商业	3	3-2	479.05
28	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436949 号	B 商业	3	3-3	524.12
29	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证(昆明市)字第 201436946 号	B 商业	3	3-5	419.26

序号	房屋所有权人	产权证号	楼号	楼层	房号	面积m²
30	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201436969 号	B 商业	3	3-6	213.19
31	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201436944 号	B 商业	3	3-7	160.79
32	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201436961 号	B 商业	3	3-8	404.89
33	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201436966 号	B 商业	4	4-1	235.71
34	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201436960 号	B 商业	4	4-2	376.47
35	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201436881 号	B 商业	4	4-3	413.77
36	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201436955 号	B 商业	4	4-5	295.90
37	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201436957 号	B 商业	4	4-6	494.76
38	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201436959 号	B 商业	4	4-7	185.39
39	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201436519 号	B 商业	4	4-8	139.82
40	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201436840 号	B 商业	4	4-9	314.44
41	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201436941 号	B 商业	4	4-10	99.04
42	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201436968 号	B 商业	5	5-1	92.13
43	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201436945 号	B 商业	5	5-2	144.21
44	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201436954 号	B 商业	5	5-3	184.61
45	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201436962 号	B 商业	5	5-5	335.46
46	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201436942 号	B 商业	5	5-6	111.37
47	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201436953 号	B 商业	5	5-7	111.29
48	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201436509 号	B 商业	5	5-8	211.03
49	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201436948 号	B 商业	5	5-9	162.84
50	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201437146 号	D 商业	2	2-1	246.13
51	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201437034 号	D 商业	2	2-2	138.81
52	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201437036 号	D 商业	2	2-3	138.81
53	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201437038 号	D 商业	2	2-5	215.62
54	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201437035 号	D 商业	2	2-6	96.44
55	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201437040 号	D 商业	2	2-7	176.13
56	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201437032 号	D 商业	2	2-8	338.03
57	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201437037 号	D 商业	3	3-1	244.55
58	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201437033 号	D 商业	3	3-2	136.41
59	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201437141 号	D 商业	3	3-3	136.41
60	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201437047 号	D 商业	3	3-5	344.69
61	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201437043 号	D 商业	3	3-6	117.27
62	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201437044 号	D 商业	3	3-7	176.13
63	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201436940 号	D 商业	3	3-8	338.03
64	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201437116 号	D 商业	4	4-1	269.34
65	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201437355 号	D 商业	4	4-2	136.41
66	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201437125 号	D 商业	4	4-3	136.41
67	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201437046 号	D 商业	4	4-5	344.69
68	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201437115 号	D 商业	4	4-6	117.27
69	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201437354 号	D 商业	4	4-7	176.13
70	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201437048 号	D 商业	4	4-8	387.33
71	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201437064 号	D 商业	4	4-9	89.49
72	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201437039 号	D 商业	5	5-1	269.34
73	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201437155 号	D 商业	5	5-2	136.41
74	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201437156 号	D 商业	5	5-3	136.41
75	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201437145 号	D 商业	5	5-5	344.69
76	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201437160 号	D 商业	5	5-6	117.27
77	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201437157 号	D 商业	5	5-7	176.13
78	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201437031 号	D 商业	5	5-8	387.33
79	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201437142 号	D 商业	5	5-9	89.71
80	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201438364 号	地下商业	-2	1-1	204.03
81	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201438345 号	地下商业	-2	1-2	177.90
82	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201438358 号	地下商业	-2	1-3	180.36
83	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201438363 号	地下商业	-2	1-4	204.56
84	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201438361 号	地下商业	-2	1-5	288.14
85	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201438239 号	地下商业	-2	1-6	312.65
86	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201438367 号	地下商业	-2	1-7	321.58
87	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201438359 号	地下商业	-2	1-9	42.46
88	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201438368 号	地下商业	-2	1-10	194.78
89	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201438240 号	地下商业	-2	1-11	218.36
90	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201438369 号	地下商业	-2	1-12	154.46
91	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201438360 号	地下商业	-2	1-13	98.20
92	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201438365 号	地下商业	-2	1-14	156.19
93	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201438343 号	地下商业	-2	1-15	128.24
94	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201438344 号	地下商业	-2	1-16	365.15



序号	房屋所有权人	产权证号	楼号	楼层	房号	面积m²
95	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201438366 号	地下商业	-2	1-17	140.42
96	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201438362 号	地下商业	-2	1-18	83.03
97	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201438355 号	地下商业	-2	1-19	134.04
98	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201438357 号	地下商业	-2	1-20	62.28
99	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201438352 号	地下商业	-2	1-21	35.93
100	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201438238 号	地下商业	-2	1-22	149.30
101	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201438353 号	地下商业	-2	1-23	153.57
102	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201438354 号	地下商业	-2	1-24	169.43
103	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201438341 号	地下商业	-2	1-25	165.90
104	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201438348 号	地下商业	-2	1-26	131.53
105	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201438346 号	地下商业	-2	1-27	135.28
106	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201438351 号	地下商业	-2	1-28	89.52
107	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201438237 号	地下商业	-2	1-29	265.39
108	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201438370 号	地下商业	-2	1-30	475.24
109	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201438350 号	地下商业	-2	1-31	174.90
110	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201438347 号	地下商业	-2	1-12	153.17
111	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201438356 号	地下商业	-2	1-33	156.90
112	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201438371 号	地下商业	-2	1-34	63.08
113	昆明城海房地产开发有限公司	昆房权证（昆明市）字第 201438349 号	地下商业	-2	1-35	74.90

➤ 租赁状况

根据 2018 年 8 月 31 日昆明城海房地产开发有限公司（甲方）与云南云泰商业管理有限公司（乙方）签订的《商业物业租赁合同》，甲方将其持有的融城金阶广场项目投资性房地产及地下停车场未售的车位出租给乙方整体经营，租赁建筑面积约为 57,540.00 m²，租赁期限为 2018 年 9 月 1 日至 2028 年 6 月 30 日。截至评估基准日，租赁面积为 44,750.61 m²。

3. 固定资产

固定资产账面原值 100.34 万元，账面净值 3.03 万元，包括车辆、电子办公设备。

（1）车辆

车辆账面原值 42.64 万元，账面净值 1.28 万元，共 1 项（共 1 辆），为日常办公经营用的车辆，包括别克牌 SGM6531ATA 车辆，购置启用时间均在 2013 年，未发生过重大交通事故，目前在正常行驶。

（2）电子办公设备

电子办公设备账面原值 57.69 万元，账面净值 1.75 万元，共 108 项（共 137 台套），主要为日常办公生产用电子设备，包括计算机、打印机、扫描仪、服务器和复印机等，分布于各部门办公室及仓库，购置启用时间在 2007 至 2014 年，部分处于闲置可正常使用、报废闲置状态，位于办公室及仓库，其余部分处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

（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）昆明分所出具编号为“XYZH/2022KMAA20567”**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

2022 年 5 月 26 日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”。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第 12 届全国人民代表大会常务委员会第 21 次会议通过）；
2. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 97 号，2019

年 01 月 02 日);

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

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

5. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第 11 届全国人民代表大会常务委员会第 5 次会议通过);

6. 《中华人民共和国证券法》(2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第 15 次会议第 2 次修订);

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

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

9. 《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第 12 次会议第 3 次修正);

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

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

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

13. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第 12 号,

2005 年 8 月 25 日);

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

15. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 709 号, 2011 年 1 月 8 日修订);

16. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕64 号, 2013 年 5 月 10 日);

17. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权〔2006〕274 号, 2006 年 12 月 12 日);

18. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权〔2009〕941 号, 2009 年 9 月 11 日);

19. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号, 2016 年 3 月 23 日);

20. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017 年 11 月 19 日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第 2 次修订);

21. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署联合公告 2019 年第 39 号, 2019 年 3 月 20 日);

22. 《中华人民共和国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);

23. 《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);

24. 《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;

25. 《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);

26. 《云南省省属企业国有资产评估项目备案工作指引的通知》(云国资产权〔2018〕149号, 2018年7月1日);

27. 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. 《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31号, 2020年11月25日);

4. 《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);

5. 《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);

6. 《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);

7. 《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);

8. 《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);
9. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2018〕38号, 2019年1月1日);
10. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38号, 2017年10月1日);
11. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协〔2017〕39号, 2017年10月1日);
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
13. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号, 2017年10月1日);
14. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号, 2017年10月1日);
15. 《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);
16. 《投资性房地产评估指导意见》(中评协〔2017〕53号, 2017年10月1日);
17. 《企业会计准则—基本准则》(中华人民共和国财政部令第76号, 2014年7月23日)。

(四) 权属依据

1. 投资合同、被投资单位公司章程;

2. 房屋所有权证;
3. 机动车行驶证;
4. 设备的购置合同及相关产权证明文件;
5. 国有土地使用权证书或国有土地使用权出让合同;
6. 有关资产产权转让合同;
7. 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. 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);

- (5) 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014, 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) IFIND/Wind 资讯;

- (3) 资产评估专业人员现场勘查记录资料；
- (4) 资产评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；
- (5) 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 A106 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

考虑委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序，并满足评估方法的适用条件，评定估算的资料要求，因此，本项目选用资产基础法进行评估。

2. 收益法适用性分析：

考虑被评估单位是以开发、销售为主的房地产企业，基于报表考虑，将部分“融城金阶广场项目”尾盘未售存货转入投房，其投房并非以出租经营为主，持有目的最终还是销售；而剩余未售的写字楼、商业和车位，被评估单位无法对剩余尾盘去化时间、去化比例进行预测，对未来收入难以预测；对于纳入本次评估范围的开发成本-白鱼口地块项目，根据资产评估专业人员查询了解，因该地块涉及滇池二级保护区内的限制建设区范围，根据目前《云南省滇池保护条例》，在二级保护区内的限制建设区禁止开发建设其他房地产项目，且后续规划目前无法确定，未来预期收益难以预测。因此，本项目不适用收益法进行评估。

3. 市场法适用性分析：

考虑我国资本市场存在的与被评估单位可比的同行业上市公司不满足数量条件，同时同行业市场交易案例较少、披露信息不足，因此，本项目不适用市场法进行评估。

综上所述，根据评估目的，本次评估选用资产基础法进行评估。

(四) 选用评估方法技术思路

■ 资产基础法

企业价值评估中用资产基础法，是指采用适当方法对资产负债的价值进行评估得出股东全部权益的评估价值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

1. 货币资金

对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面价值确定评估值。

2. 其他债权性资产

主要为应收账款、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，确定评估值。

3. 存货

主要为开发产品和开发成本，主要位于昆明市官渡区民航路融城金阶广场项目的商业和地下车位，其中开发成本-白鱼口地块为位于西山区海口镇白鱼村委会的土地使用权。

对于开发产品，截至评估基准日，“融城金阶广场项目”已进入尾盘销售阶段，本次对于商业、地下车位和写字楼，周边房地产市场交易活跃，可以找到类似可比的交易案例，本次评估选用市场法进行评估；对于配套库房，难以找到类似可比的交易案例，但周边租赁市场活跃，可以找到类似可比的租赁案例，本次评估选用收益法评估，根据销售价格扣除与销售相关的费用、税金（含所得税），并按照销售状况扣除适当的利润，确定评估值。计算公式主要如下：

评估价值 = 不含税销售收入 - 销售费用 - 税金及附加 - 所得税 - 适当数额的税后净利润 - 后续支出

开发成本为位于西山区海口镇白鱼村委会的商业用地土地使用权以及部分融城金阶广场项目开发产品 E 座商业和地库的改造、装修费用。委估的土地使用权因涉及滇池二级保护区限制建设区范围，根

据云南省滇池保护条例的规定，该区域禁止开发、建设，经资产评估专业人员查询了解，该地块未来用途、规划条件尚未明确，本次按核实后的账面价值确定评估值；对于已发生但尚未结算的装修、改造费用，评估价值已在开发产品对应的商业及车位中体现，评估为零。

4. 其他流动资产

其他流动资产主要为被评估单位预缴营业税、增值税及附加、土地增值税等，以核实后账面价值确定评估值。

5. 长期股权投资

对于控股子公司，采用资产基础法进行整体评估，确定长期投资单位评估结论后，再按被评估单位持股比例计算长期投资评估值。

6. 投资性房地产

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、收益法进行评估。

6.1 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。

6.2 收益法

预计评估对象未来的正常收益,选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加,以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。收益法基本公式如下:

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

式中: P—评估价值;

R_i —第*i*年的净收益;

r —资本化率或报酬率;

n —收益期。

7. 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、电子设备,采用类似市场交易价格比较后确定评估价值。

8. 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、应付股利、一年到期非流动负债、其他流动负债、长期借款、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。

九、评估程序实施过程和情况

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

(一) 明确评估业务基本事项

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

(二) 签订资产评估委托合同

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

(三) 编制评估计划

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

(四) 现场调查

1. 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，于 2022 年 5 月 9 日至 13 日进入现场，采取合适的方式，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不符事宜进行逐项调查，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

(五) 收集评估资料

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、实地调查、查询、函证、复核等。

(六) 评定估算

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

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

3. 对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

(七) 编制和提交评估报告

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

2. 在不影响对最终评估结论独立判断的前提下，与委托人或者委

托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，向委托人出具资产评估报告。

十、评估假设

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

(一) 基本假设

1. 交易假设

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

2. 公开市场假设

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

3. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

4. 企业持续经营的假设

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

(二) 一般假设

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

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

3. 假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件；

4. 无其它不可抗力及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

(三) 本次评估假设

1. 被评估单位经营范围、经营方式、管理模式等在保持一贯性的基础上，能随着市场和科学技术的发展，进行适时调整和创新；

2. 被评估单位所申报的资产负债不存在产权纠纷及其他经济纠纷事项；

3. 被评估单位的生产经营及与生产经营相关的经济行为符合国家法律法规；

4. 未来的贷款利率、增值税和附加税率、企业所得税税率等不发生重大变化；

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；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，本次评估，地上建筑物房价增长率设定为 3.5%；

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们将不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

十一、评估结论

根据中国资产评估准则规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对纳入评估范围的全部资产及负债进行了评估。在评估过程中，本公司资产评估专业人员对被评估单位进行了资产清查，对企业提供的法律性文件、会计记录及其他相关资料进行了验证审核，期间还进行了必要的专题调查与询证。在此基础上采用资产基础法对昆明城海房地产开发有限公司 100%股权价值进行了评估。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 115,875.18 万元，总负债评估价值 105,909.14 万元，股东全部权益评估价值 9,966.04 万元，评估增值 2,857.48 万元，增值率 40.20%。详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	71,526.88	73,681.92	2,155.04	3.01
非流动资产	41,490.82	42,193.26	702.44	1.69
其中：长期股权投资	100.00	43.42	-56.58	-56.58
投资性房地产	41,387.79	42,132.54	744.75	1.80
固定资产	3.03	17.30	14.27	470.96
资产总计	113,017.70	115,875.18	2,857.48	2.53
流动负债	41,349.26	41,349.26	-	-
非流动负债	64,559.88	64,559.88	-	-
负债总计	105,909.14	105,909.14	-	-
净资产（所有者权益）	7,108.56	9,966.04	2,857.48	40.20

评估增减值变动原因分析：

1. 流动资产评估价值 73,681.92 万元，评估增值 2,155.04 万元，增值率 3.01%，主要原因如下：

（1）存货-开发产品评估增值 2,581.00 万元，增值率 20.26%，主要由于本次评估中计算出的应退土地增值税的影响导致评估增值；

（2）存货-开发成本评估减值 425.95 元，减值率 9.84%，主要由于开发成本中改造、装修费用为开发产品中地下车位地库及 E 座商业改造、装修费用，本次评估对开发产品商业及地下车位采用市场法评估，该部分改造、装修费用评估价值已在对应商业及车位价值中体现，评估为零导致评估减值。

2. 长期股权投资评估价值 43.42 万元，评估减值 56.58 万元，减值率 56.58%，主要由于长投公司近年无经营业务，基本无经营收入，较投资成本形成减值。

3. 投资性房地产评估价值 42,132.54 万元，评估增值 744.75 万元，增值率 1.80%，主要原因为本次投资性房地产评估考虑了被评估单位

融城金阶广场项目人防车位及配套库房价值，导致评估增值。

(二) 最终评估结论

昆明城海房地产开发有限公司 100%股权评估价值为 **9,966.04 万元** (大写：玖仟玖佰陆拾陆万零肆佰元正)，评估增值 2,857.48 万元，增值率 40.20%。

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）昆明分所出具编号为“XYZH/2022KMAA20567”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；

根据被评估单位提供的资料和评估人员的调查了解，未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

(三) 法律、经济纠纷等未决事项；

1. 昆明城海房地产开发有限公司（原告）与刘华江（被告）商品房买卖合同（KM2014082757706、KM2014082757707）纠纷：

2014 年 8 月 27 日，被评估单位与刘华江分别签订了合同登记号

为 KM2014082757706、KM2014082757707 的《商品房购销合同》，被评估单位向刘华江出售位于融城金阶广场 D 座地下室负 2 层 D2011 号、D2012 号车位，每个车位价款人民币 169,740.00 元，付款方式为贷款，首期支付价款为总价款的 35.2%，在合同签订当日支付，其余款项为贷款方式付款。合同签订后，刘华江实际使用车位却未按约定支付任何款项，经被评估单位多次催告也拒不履行。

2022 年 4 月关于两个商品房买卖合同纠纷被评估单位向昆明市官渡区人民法院分别提起诉讼，两案诉讼请求均为：（1）请求法院判令被告（刘华江）向原告支付车位购买价款 169,740.00 元，并以该价款为基数自 2014 年 8 月 27 日起至实际付清日止按合同约定的每日 0.05% 的标准向原告支付违约金；2. 本案诉讼费、保全费等费用由被告方承担。

2022 年 4 月 26 日，被评估单位委托代理人向官渡区人民法院提交立案材料，根据官渡区人民法院要求，选择诉前调解，调解失败的再转入正式立案。4 月 29 日，被评估单位委托代理人接到官渡区人民法院来电，告知刘华江拒绝调解，本案需要正式立案。截止目前，本案已开庭尚未判决。本次评估中，上述车位评估价格按已签订的销售合同价格确定。

2. 云南云泰商业管理有限公司（原告）与个旧市喜临门 KTV 量贩关上店（被告）商铺租金纠纷：

2015 年 7 月 7 日，被告与被评估单位签订《融城金阶广场商铺租赁合同》，被告向被评估单位承租其持有的位于融城金阶广场 D 座

3 层 3-1 至 3-3、3-5 至 3-8、4 层 4-1 至 4-3、4-5 至 4-9 号商铺，建筑面积合计 3,150.56 m²，租赁期自 2015 年 7 月 8 日起至 2025 年 7 月 7 日止，并按合同约定支付租金；同日，被告与云南金航线商业管理有限公司签订《昆明融城金阶广场商业管理服务协议》，被告委托商业管理公司提供商业服务和管理，委托管理期限与租赁期限一致，并按协议约定支付商业管理费。

2018 年 8 月原告与被告及被评估单位、商业管理公司签订《现有租户权利义务转让协议》，约定被评估单位、商业管理公司将融城金阶整体打包租赁给原告，租赁合同及商业管理服务协议项下的权利义务自 2018 年 9 月 1 日起一并转让给原告。后原告、被告双方按照合同约定履行义务，至 2021 年 3 月起，被告一直未向原告支付 2021 年 6 月 1 日起至 2021 年 12 月 31 日期间的全部租金以及期间的商业管理费。原告多次向被告催缴，但被告尚未缴纳。

2021 年 10 月 15 日，云南云泰商业管理有限公司向昆明市官渡区人民法院提起诉讼，根据 2022 年 5 月 20 日昆明市官渡区人民法院（2021）云 0111 民初 20832 号《民事判决书》，上述涉诉事项已判决。上述商业本次在投资性房地产中采用市场法评估，未考虑该诉讼事项对评估结论的影响。

（四）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

1. 昆明城海房地产开发有限公司与中国银行股份有限公司深圳上步支行签订的《固定资产借款合同》（合同编号：2014 圳中银上固

借字第 003 号), 借款金额为 65,000.00 万元。借款发生日期为 2014 年至 2026 年, 利率为浮动利率: 五年以上期贷款基准利率上浮 0%, 贷款用途为偿还股东借款。该借款为抵押、担保借款并签订了《抵押合同》(2014 圳中银上抵字第 003-1 号)、《保证合同》(合同编号为 2014 圳中银上保字第 003 号), 保证人为云南省城市建设投资集团有限公司。截止评估基准日, 上述借款余额 60,600.00 万元。委估资产涉及抵押的具体清单详见: “报告正文-四评估对象与评估范围-评估范围中主要资产状况及特点-投资性房地产他项权利状况”。

2. 昆明城海房地产开发有限公司为商品房承购人提供阶段性担保, 阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起, 至商品房承购人所购住房的房屋所有权证办妥抵押登记手续之日止。截止至 2022 年 3 月 31 日, 被评估单位提供的阶段性担保金额合计 535.36 万元。

(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;

根据委托人、被评估单位提供的资料和评估人员调查了解, 未发现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) 其他需要说明的事项。

1. 纳入本次评估范围的开发成本-白鱼口地块, 位于西山区海口镇白鱼村委会的土地使用权, 账面价值 3,902.31 万元, 主要为土地取得成本及少部分前期工程、间接费用。该宗地为 2007 年被评估单位成立时原股东刘明镜以国有土地使用权作价出资取得, 土地用途为商业

用地，土地取得以来截至评估报告出具日一直未开发利用。根据资产评估专业人员收集到的土地出让合同、国有土地证等资料以及与被评估单位相关人员至西山区不动产登记中心查询均未能核实委估宗地的容积率、规划条件等指标。经资产评估专业人员到西山区自然资源局走访了解，根据目前适用的 2012 年 9 月 28 日颁布的《云南省滇池保护条例》，该白鱼口地块涉及滇池二级保护区内的限制建设区范围，根据保护条例第四十五条：“在二级保护区内的限制建设区应当以建设生态林为主，符合滇池保护规划的生态旅游、文化等建设项目，昆明市规划、住房城乡建设、国土资源、环境保护、水利等行政主管部门在报昆明市人民政府批准前，应当有昆明市滇池行政管理部门的意见。在二级保护区内的限制建设区禁止开发建设其他房地产项目”。同时和西山区自然资源局规划科及地籍测绘科相关人员了解，目前新的《云南省滇池保护条例》正在修订尚未颁布，委估地块最终用途、规划条件等无法确定。本次评估按核实后的账面价值 3,902.31 万元确定评估值。

白鱼口地块宗地信息具体如下：

序号	宗地名称	土地使用权证编号	坐落	使用权类型	用途	面积m²	取得日期	终止日期	证载权利人
1	白鱼口地块	昆国用（2007）第0634号	西山区海口镇白鱼村委会	出让	商业用地	18,656.82	2005/12/05	2045/12/05	昆明城海房地产开发有限公司
2		昆国用（2007）第0635号				15,751.78			
3		昆国用（2007）第00636号				3,962.95			
4		昆国用（2007）第00637号				18,082.00			
合计						56,453.56			

2.纳入本次评估范围的开发成本- E 座装修改造费用，账面价值 332.82 万元，其中建安工程费用 245.09 万元，前期工程费用 87.73 万

元,工程费用主要为被评估单位融城金阶广场项目 E 座品质提升改造工程设计施工一体化总承包工程的部分改造、装修费用(1 至 5 层结构加固改造及 2 层楼板拆除和屋顶防水工程:完成工作量 326.79 万元 $\times$ 付款比例 75%=实际支付金 245.09 万元)。一体化总承包工程合同中改造工程部分合同金额 1,654.97 万元,该改造工程在完成一部分工程后因故暂停,已施工完成部分尚未进行结算。经评估人员向企业人员了解,因工程已完成部分未进行结算,实际完成的工作量无法确定,后续尚需支付的工程款未能确定,本次评估中该部分开发成本评估价值在开发产品 E 座商业 1-5 层评估价值中体现,该评估价值未考虑后续需支付的费用对评估价值的影响。

3.根据 2018 年 8 月 31 日昆明城海房地产开发有限公司(甲方)与云南云泰商业管理有限公司(乙方)签订的《商业物业租赁合同》,甲方将其持有的融城金阶广场项目投资性房地产及地下停车场未售的车位出租给乙方整体经营,租赁期限为 2018 年 9 月 1 日至 2028 年 6 月 30 日。本次投资性房地产采用市场法和收益法进行评估,评估未考虑上述租赁情况对评估结论的影响,提请报告使用者关注。

4.2017 年 2 月,被评估单位(甲方)与杨永清(乙方)签订《商品房购销合同》及《合同补充协议》(合同编号:写字楼-370),杨永清购买被评估单位位于融城金阶广场 B 座第 7 层 702 号商品房,根据《合同补充协议》第八条-(六)“乙方签订该合同并完成相关款项的结算后,甲方同意将其融城金阶广场项目五个人防车位的使用权让渡给乙方(车位号:FG2006、FG2007、FG2008、FG2009、FG2011),

乙方享有该房屋的使用权至国家正政策变化或城市规划调整拆除之日，甲方不得将该批车位出卖、拍卖或出租、让渡给他人使用，甲方如发生股权变更，不得因甲方原因影响乙方对该批车位的收益及使用”。截至评估基准日，纳入本次评估范围的上述人防车位实际已由杨永清在使用，本次评估为零。

(七) 本次评估结论，资产评估专业人员未能对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。

(八) 本次评估结论，资产评估专业人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。

(九) 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

提请报告使用者关注上述事项可能对评估结论、经济行为产生的影响。

十三、资产评估报告使用限制说明

(一) 使用范围：

1. 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用

人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

2. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途；

3. 本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本次资产评估机构或相关当事方另有约定的除外

4. 评估结论的使用有效期；自评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告，即从 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) 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。

(四) 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。

(五) 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 8 月 31 日。

(此页无正文)

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

二零二二年八月三十一日