

北京亚超资产评估有限公司

关于上海证券交易所

《关于对云南城投置业股份有限公司重大资产重组草
案的问询函》的回复

资产评估机构

二零二二年十一月

上海证券交易所：

2022年10月1日，云南城投置业股份有限公司（以下简称“云南城投”、“公司”或“上市公司”）披露了《云南城投置业股份有限公司重大资产出售报告书（草案）》，并于2022年10月20日收到下发的《关于对云南城投置业股份有限公司重大资产重组草案的问询函》（上证公函（2022）2590号）（以下简称“《问询函》”）。北京亚超资产评估有限公司（以下简称“北京亚超”或“评估机构”）作为云南城投的评估机构，会同上市公司及其他相关中介机构对有关问题进行了认真分析与核查，并按照审核问询函的要求对所涉及的事项进行了问题说明。截止本回复披露日，本次《问询函》中问题4、5所涉事项尚未完成，待完成后将及时回复并履行信息披露义务。现将《问询函》中的除问题4、5以外内容发表核查意见及回复如下：

如无特别说明，本问询函回复及核查意见中出现的简称均与《云南城投置业股份有限公司重大资产出售报告书（草案）（修订稿）》中的释义内容相同。

目 录

8. 根据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组》、《上海证券交易所股票上市规则》等有关规定，请公司补充标的企业经审计的最新一期财务资料，说明相关数据是否影响本次交易作价。请财务顾问、会计师及评估师发表意见。.....	4
---	---

四、其他

8. 根据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组》、《上海证券交易所股票上市规则》等有关规定，请公司补充标的企业经审计的最新一期财务资料，说明相关数据是否影响本次交易作价。请财务顾问、会计师及评估师发表意见。

回复：

一、问题答复

补充标的企业经审计的最新一期财务资料，说明相关数据是否影响本次交易作价

14 家标的企业截至 2022 年 6 月 30 日、2022 年 1-6 月主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2022 年 6 月末/2022 年 1-6 月	2022 年 3 月末/2022 年 1-3 月
一、昆明城海		
资产总额	114,175.31	112,924.27
负债总额	107,596.52	105,872.30
净资产	6,578.79	7,051.97
营业收入	8,672.63	8,496.75
营业成本	9,606.49	9,606.49
净利润	-2,223.34	-1,750.16
二、西安东智		
资产总额	21,260.70	21,452.41
负债总额	8,334.58	8,570.17
净资产	12,926.12	12,882.24
营业收入	572.82	355.84
营业成本	231.47	154.56
净利润	-130.86	-172.09
三、海南天联华		
资产总额	23,013.40	23,010.64
负债总额	31,101.63	30,458.90
净资产	-8,088.22	-7,448.26

项目	2022 年 6 月末/2022 年 1-6 月	2022 年 3 月末/2022 年 1-3 月
营业收入	-	-
营业成本	-	-
净利润	-1,272.11	-632.15
四、海南天利发展		
资产总额	157,258.08	160,797.19
负债总额	182,826.68	183,407.50
净资产	-25,568.60	-22,610.31
营业收入	17,054.63	13,965.75
营业成本	9,295.09	7,629.87
净利润	-2,062.26	896.03
五、云城尊龙		
资产总额	90,374.08	151,489.35
负债总额	100,760.87	161,076.20
净资产	-10,386.79	-9,586.85
营业收入	4,412.30	1,489.94
营业成本	1,366.39	127.74
净利润	-2,615.58	-1,815.63
六、台州银泰		
资产总额	146,786.51	145,995.58
负债总额	173,145.43	170,470.58
净资产	-26,358.91	-24,475.00
营业收入	1,603.23	848.49
营业成本	512.44	257.61
净利润	-5,097.14	-3,213.23
七、杭州西溪		
资产总额	468,130.58	463,988.31
负债总额	313,867.42	308,571.01
净资产	154,263.16	155,417.30
营业收入	5,122.57	2,596.19
营业成本	2,789.27	1,396.28
净利润	-2,988.51	-1,834.36
八、杭州萧山		
资产总额	100,111.03	100,587.04

项目	2022 年 6 月末/2022 年 1-6 月	2022 年 3 月末/2022 年 1-3 月
负债总额	85,453.46	83,835.58
净资产	14,657.56	16,751.45
营业收入	165.46	142.71
营业成本	598.72	598.72
净利润	-3,528.41	-1,434.53
九、东方柏丰		
资产总额	99,022.06	99,028.76
负债总额	67,593.69	67,222.14
净资产	31,428.36	31,806.62
营业收入	940.43	474.70
营业成本	-	-
净利润	-15,535.49	-15,157.24
十、陕西秦汉新城		
资产总额	58,163.60	57,239.71
负债总额	58,528.99	57,448.60
净资产	-365.39	-208.89
营业收入	415.32	313.30
营业成本	94.00	47.86
净利润	-67.80	88.70
十一、西安海荣实业		
资产总额	15,242.72	15,091.28
负债总额	11,341.08	11,105.77
净资产	3,901.64	3,985.52
营业收入	44.46	-
营业成本	-	-
净利润	-249.82	-165.94
十二、西安海荣青东村		
资产总额	42,671.09	42,779.31
负债总额	43,921.53	43,988.99
净资产	-1,250.44	-1,209.68
营业收入	-	-
营业成本	-	-
净利润	-105.39	-64.63

项目	2022 年 6 月末/2022 年 1-6 月	2022 年 3 月末/2022 年 1-3 月
十三、云尚发展		
资产总额	9,858.61	9,873.77
负债总额	41.31	51.16
净资产	9,817.30	9,822.61
营业收入	-	-
营业成本	-	-
净利润	-8.04	-2.73
十四、宁波奉化		
资产总额	64,021.47	63,156.83
负债总额	68,013.59	66,552.03
净资产	-3,992.12	-3,395.20
营业收入	2,153.35	1,087.96
营业成本	1,100.39	547.06
净利润	-1,337.59	-740.67

注：2022 年 6 月末/2022 年 1-6 月相关财务数据尚未完成审计

标的企业 2022 年 6 月 30 日/1-6 月相关财务数据与 2022 年 3 月 31 日/1-3 月主要变化系正常经营产生的损益、费用化利息以及诉讼产生的预计负债等，无重大经营变化产生的重大或重要事项对标的企业的净资产产生重要或异常影响。

本次交易的评估基准日为 2022 年 3 月 31 日，评估有效期 1 年，且交易条件约定标的企业自评估基准日至股东变更登记手续办理完毕的期间损益由受让方根据受让的股权比例承担或享有，因此补充的最新一期财务数据不会影响交易作价。

公司已将 14 家标的股权在产交所挂牌，公司将在挂牌期结束后向标的企业其他股东发送股权转让的相关通知，并同步完成加期审计工作。上市公司将在通知期结束后（预计在 2022 年 12 月 9 日前）将确定交易对手、交易价格的正式方案再次提交董事会审议，并根据标的企业经审计的最新一期财务资料全面更新并披露重组报告书（修订稿）。

二、补充披露情况

上市公司已在草案（修订稿）“第九节 财务会计信息”之“二、本次交易各标的企业的财务信息”之“（十五）标的企业最新一期财务资料”对于标的企业未经审计的最新一期财务资料等进行了补充披露。

三、中介机构核查意见

评估师核查意见：

已补充标的企业未经审计的最新一期财务资料；本次交易的评估报告有效期1年，且过渡期损益归交易对方所有，因此补充最新一期财务数据不会影响交易作价；待相关加期审计工作完成后，上市公司将再次召开董事会审议包括交易对手、交易价格的交易方案，并全面更新重组报告书（修订稿）。

(本页无正文，北京亚超资产评估有限公司关于上海证券交易所《关于对云南城投置业股份有限公司重大资产重组草案的问询函》回复意见之签章页)

签字估价师： 陈诗杰 夏娟
陈诗杰 夏娟

签字估价师： 胡长涛 李庆荣
胡长涛 李庆荣

北京亚超资产评估有限公司

