

本报告依据中国资产评估准则编制

云南城投置业股份有限公司拟定向减资退出
昆明七彩云南城市建设投资有限公司涉及的
昆明七彩云南城市建设投资有限公司股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

中同华评报字（2026）第 080959 号
共壹册 第壹册



北京中同华资产评估有限公司
China Alliance Appraisal Co.,Ltd.

日期：2026 年 5 月 28 日

地址：北京市丰台区丽泽路 16 号院北京汇亚大厦 28 层

邮编：100073

电话：010-68090001

传真：010-68090099

目录

目录.....	I
声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	5
一、委托人、被评估单位和合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	5
二、评估目的.....	9
三、评估对象和评估范围.....	9
四、价值类型及其定义.....	18
五、评估基准日.....	18
六、评估依据.....	18
七、评估方法.....	21
八、评估程序实施过程和情况.....	28
九、评估假设.....	29
十、评估结论及分析.....	30
十一、特别事项说明.....	31
十二、资产评估报告使用限制说明.....	34
十三、资产评估报告日.....	34
资产评估报告附件.....	36

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师不承担责任。

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、资产评估报告使用人应当充分关注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及其对评估结论的影响。

六、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。

七、评估对象涉及的资产、负债清单及相关资料由委托人、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、我们与本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、资产评估人员已对评估对象及其所涉及资产进行了现场勘察；已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。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

云南城投置业股份有限公司拟定向减资退出
昆明七彩云南城市建设投资有限公司涉及的
昆明七彩云南城市建设投资有限公司股东全部权益价值评估项目
资产评估报告摘要

中同华评报字（2026）第 080959 号

云南城投置业股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对云南城投置业股份有限公司拟定向减资退出昆明七彩云南城市建设投资有限公司涉及的昆明七彩云南城市建设投资有限公司股东全部权益价值在2025年12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：为云南城投置业股份有限公司拟定向减资退出昆明七彩云南城市建设投资有限公司行为提供价值参考依据。

评估对象：昆明七彩云南城市建设投资有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：昆明七彩云南城市建设投资有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、固定资产、无形资产、流动负债。

评估基准日：2025年12月31日。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法。

评估结论：具体结论如下：

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	1	138,530.18	221,127.04	82,596.86	59.62
非流动资产	2	47.97	107.97	60.00	125.09
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00		
投资性房地产	4	0.00	0.00		
固定资产	5	5.04	39.97	34.93	693.84
在建工程	6	0.00	0.00		
无形资产	7	42.93	68.00	25.07	58.38
其中：土地使用权	8	0.00	0.00		

云南城投置业股份有限公司拟定向减资退出昆明七彩云南城市建设投资有限公司涉及的
昆明七彩云南城市建设投资有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告

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
其他非流动资产	9	0.00	0.00		
资产总计	10	138,578.15	221,235.01	82,656.86	59.65
流动负债	11	155,136.79	155,136.79		
非流动负债	12	0.00	0.00		
负债总计	13	155,136.79	155,136.79		
净资产（所有者权益）	14	-16,558.64	66,098.22	82,656.86	499.18

即：昆明七彩云南城市建设投资有限公司的股东全部权益价值评估结果为66,098.22万元。

根据上述评估结果，云南城投置业股份有限公司拟定向减资退出昆明七彩云南城市建设投资有限公司10.50%股权在不考虑控股权溢价以及缺乏流动性折价的条件下于评估基准日2025年12月31日评估值为69,403,133.74元（昆明七彩云南城市建设投资有限公司的股东全部权益价值评估值660,982,226.11元乘以持股比例10.50%）。

特别事项：

1、评估基准日的会计报表已经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所审计审计，出具了无保留意见《审计报告》（XYZH/2026KMAA2B0054）；审计后的净资产价值为-165,586,399.43元。审计报告附注“二、财务报表的编制基础第2条持续经营中描述为：本公司评价了自报告期末起12个月的持续经营能力。评价结果表明本公司有近期获利经营的历史且有财务资源支持，认为以持续经营为基础编制财务报表是合理的”。本次评估以被评估单位持续经营为假设前提，提醒报告使用人关注。

2、存货-开发成本中未开发利用的土地共十六宗，土地面积共计514,064.43平方米，包括：十宗住宅用地、二宗商住混合用地、二宗科教用地、二宗公共基础设施用地，被评估单位于2016至2018年取得后，至评估基准日尚未开发使用。本次评估尚未开发的土地账面值为594,821,424.33元，评估值为1,333,693,700.00元。根据《中华人民共和国土地管理办法》中关于闲置土地的规定：如土地一年以上未开工建设，需按省、自治区、直辖市的规定缴纳闲置费；连续二年未使用的土地，经原批准机关批准，由县级以上人民政府无偿收回用地单位的土地使用权。待估土地自取得后已超两年未进行开发，存在可能需要缴纳闲置费和被政府收回的风险。基于被评估单位提供的现有相关资料，本次评估未考虑尚未开发土地因可能需要缴纳闲置费和被政府收回而对评估结论产生的相关影响，提请评估报告使用人关注。

3、昆明七彩云南城市建设投资有限公司的经营期限为2016年08月04日至2026年08

月03日，截止评估报告日2026年5月28日，七彩公司股东会尚未出具七彩公司经营期限延期的股东会决议，提请评估报告使用人关注。

4、云南城投置业股份有限公司拟定向减资退出昆明七彩云南城市建设投资有限公司事项截止评估报告日2026年5月28日，尚未经过明七彩云南城市建设投资有限公司的全体债权人书面同意，提请评估报告使用人关注。

5、根据《云南城投置业股份有限公司关于定向减资退出参股子公司并接受股东补偿的党委会议案》，云南城投置业股份有限公司本次减资采用定向减资方式，即减少云南城投全部出资金额，云南凤宇置业有限公司出资金额不变；七彩公司注册资本由原12,000.00万元变更为10,740.00万元，由云南城投单独减少七彩公司注册资本出资额1,260.00万元；减资对价通过1,260.00万元现金及七彩公司开发的春城365可售资产向云南城投支付。

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定向减资退出
昆明七彩云南城市建设投资有限公司涉及的
昆明七彩云南城市建设投资有限公司股东全部权益价值评估项目
资产评估报告正文

中同华评报字（2026）第 080959 号

云南城投置业股份有限公司：

北京中同华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定向减资退出昆明七彩云南城市建设投资有限公司涉及的昆明七彩云南城市建设投资有限公司股东全部权益价值在2025年12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、被评估单位和合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人为云南城投置业股份有限公司，被评估单位为昆明七彩云南城市建设投资有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

1. 注册登记情况

名称：云南城投置业股份有限公司（以下简称：“云南城投”或委托人）

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：崔铠

注册资本：160,568.6909 万(元)

成立日期：1997 年 04 月 21 日

营业期限：1999 年 09 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）被评估单位概况

1. 注册登记情况

名称：昆明七彩云南城市建设投资有限公司（以下简称：“七彩公司”或被评估单位）

统一社会信用代码：91530122MA6K76K16W

住所：云南省昆明市晋宁区晋城镇三合村委会办公楼 4 层

注册资本：12,000 万(元)

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：陈祖富

成立日期：2016 年 08 月 04 日

营业期限：2016 年 08 月 04 日至 2026 年 08 月 03 日

经营范围：项目投资及对投资项目进行经营管理；房地产开发及经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2. 企业历史沿革

昆明七彩云南城市建设投资有限公司成立于 2016 年 8 月 4 日，原由昆明七彩云南古滇王国投资发展有限公司出资 3,600.00 万元设立，于云南省昆明市晋宁区市场监督管理局注册登记，住所为云南省昆明市晋宁区晋城镇三合村委会办公楼 4 层。

2016 年 12 月 23 日，云南城投置业股份有限公司以现金方式认购昆明七彩云南城市建设投资有限公司注册资本 8,400.00 万元。至此，本公司注册资本为 12,000.00 万元。其中，云南城投置业股份有限公司出资 8,400.00 万元，占比 70%；昆明七彩云南古滇王国投资发展有限公司出资 3,600.00 万元，占比 30%。

2018 年 04 月 16 日，云南城投置业股份有限公司将其持有的 5% 股份转让给国寿云城（嘉兴）健康养老产业投资合伙企业（有限合伙），本次股权转让后，公司股东变更为云南城投置业股份有限公司、昆明七彩云南古滇王国投资发展有限公司、国寿云城（嘉兴）健康养老产业投资合伙企业（有限合伙），持股比例分别为 65%、30%、5%。

2018 年 12 月 17 日云南城投置业股份有限公司与云南凤宇置业有限公司签订了《产权交易合同》，合同约定云南城投置业股份有限公司将其持有的昆明七彩云南城市建设投资有限公司 59.5% 的股权转让给云南凤宇置业有限公司，本次股权转让后，公司股东变更为云南城投置业股份有限公司，云南凤宇置业有限公司、昆明七彩云南古滇王国投资发展有限公司、国寿云城（嘉兴）健康养老产业投资合伙企业（有限合

伙)，持股比例分别为：5.5%、59.5%、30%、5%。

2018年12月31日昆明七彩云南古滇王国投资发展有限公司与云南凤宇置业有限公司签订了《股权转让协议》，协议约定昆明七彩云南古滇王国投资发展有限公司将其持有的昆明七彩云南城市建设投资有限公司的25%股权转让给云南凤宇置业有限公司，本次股权转让后，公司股东变更为云南城投置业股份有限公司、云南凤宇置业有限公司、昆明七彩云南古滇王国投资发展有限公司、国寿云城（嘉兴）健康养老产业投资合伙企业（有限合伙），持股比例分别为5.5%、85%、4.5%、5%。

2019年9月23日昆明七彩云南古滇王国投资发展有限公司与云南凤宇置业有限公司签订了《股权转让协议》，协议约定昆明七彩云南古滇王国投资发展有限公司将其持有的昆明七彩云南城市建设投资有限公司的剩余4.5%股权转让给云南凤宇置业有限公司，本次股权转让后，公司股东变更为云南城投置业股份有限公司、云南凤宇置业有限公司、国寿云城（嘉兴）健康养老产业投资合伙企业（有限合伙），持股比例分别为5.5%、89.5%、5%。

2020年12月30日国寿云城（嘉兴）健康养老产业投资合伙企业（有限合伙）与云南城投置业股份有限公司签订了《股权转让协议》，协议约定国寿云城（嘉兴）健康养老产业投资合伙企业（有限合伙）将其持有的昆明七彩云南城市建设投资有限公司的5.5%股权转让给云南城投置业股份有限公司，本次股权转让后，公司股东变更为云南凤宇置业有限公司、云南城投置业股份有限公司，持股比例分别为89.5%、10.5%。本次股权转让后，截止至评估基准日时，被评估单位的股权结构如下：

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	1,260.00	1,260.00	10.50%
2	云南凤宇置业有限公司	货币	10,740.00	10,740.00	89.50%
合计			12,000.00	12,000.00	100%

3. 主营业务简介

昆明七彩云南城市建设投资有限公司主要从事房地产开发，目前已取得二十宗土地使用权，证载面积合计780,688.01平方米（约1171亩），均位于晋宁区晋城镇新街片区安江村民委员会。截止至评估基准日，已开发利用的项目用地共四宗，未开发利用的土地共十六宗，包括：十宗住宅用地、二宗商住混合用地、二宗科教用地、二宗公共基础设施用地。

4. 近年企业的资产、负债和财务、经营状况

评估基准日企业的资产、负债和财务、经营状况如下表：

财务状况及经营成果

金额单位：人民币万元

项目	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年12月31日
资产总额	273,048.60	217,162.42	138,578.15
负债总额	245,946.04	189,638.63	155,136.79
净资产	27,102.56	27,523.79	-16,558.64
项目	2023年	2024年	2025年
营业收入	28,481.91	40,176.86	20,353.76
利润总额	-19,493.00	7,858.42	-43,814.77
净利润	-14,603.06	421.22	-44,075.66

2023年度、2024年度财务数据已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XYZH/2025KMAA2B0029号、XYZH/2026KMAA2B0001号无保留意见审计报告，评估基准日财务报表已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XYZH/2026KMAA2B0054号无保留意见审计报告。

5. 执行的主要会计政策

昆明七彩云南城市建设投资有限公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定进行编制。详见XYZH/2026KMAA2B0054号《审计报告》附注。

6. 适用税种及税率情况

主要税种及税率：

税（费）种类	税率	计税依据
增值税	9%	应税销售的增值额
城市维护建设税	7%	实际缴纳的流转税
交易费附加	3%	实际缴纳的流转税
地方交易费附加	2%	实际缴纳的流转税
土地增值税	30%-60%	房地产开发项目的增值额
企业所得税	25%	应纳税所得额

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

本次评估的委托人云南城投置业股份有限公司为被评估单位昆明七彩云南城市建设投资有限公司的股东，持有昆明七彩云南城市建设投资有限公司10.50%的股权。委托人云南城投置业股份有限公司的实际控制人为云南省人民政府国有资产监督管理委员会，被评估单位昆明七彩云南城市建设投资有限公司的实际控制人为四川省清凤现代房地产开发有限责任公司。四川省清凤现代房地产开发有限责任公司企业类型为有

限责任公司(自然人投资或控股),实际控制人为自然黄清平,持有四川省清凤现代房地产开发有限责任公司50.76923%股权。

(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同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,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。

二、评估目的

根据云南城投置业股份有限公司2026年第10期(总第391期)《总经理办公会会议纪要》(2026.4.13),云南城投置业股份有限公司拟定向减资退出昆明七彩云南城市建设投资有限公司,需对经济行为涉及的昆明七彩云南城市建设投资有限公司股东全部权益价值评估,为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是昆明七彩云南城市建设投资有限公司的股东全部权益价值。

评估对象涉及的资产范围是昆明七彩云南城市建设投资有限公司的全部资产及负债,具体资产类型和审计后账面价值见下表:

金额单位:人民币元

序号	科目名称	账面价值
一	流动资产合计	1,385,301,774.58
1	货币资金	717,911.44
2	预付账款	48,988.24
3	其他应收款	30,536,282.72
4	存货	1,350,377,432.55
5	其他流动资产	3,621,159.63
二	非流动资产合计	479,699.13
1	固定资产	50,353.95
2	其中:设备类	50,353.95
3	无形资产	429,345.18
4	其中:其他无形资产	429,345.18
三	资产总计	1,385,781,473.71
四	流动负债合计	1,551,367,873.14
1	应付账款	1,175,556,528.54
2	合同负债	1,878,604.39
3	应付职工薪酬	295,399.49
4	应交税费	3,186,182.06
5	其他应付款	355,956,172.73

云南城投置业股份有限公司拟定向减资退出昆明七彩云南城市建设投资有限公司涉及的
昆明七彩云南城市建设投资有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告

序号	科目名称	账面价值
6	其他流动负债	14,494,985.93
五	负债总计	1,551,367,873.14
六	净资产（所有者权益）	-165,586,399.43

上述资产与负债账面价值已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）昆明分所审计审计，并出具了无保留意见《审计报告》（XYZH/2026KMAA2B0054）。

（一）本次纳入评估范围的资产、负债与委托评估时申报的资产负债、范围一致，委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）评估范围内主要资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产为存货、机器设备，实物资产主要分布在昆明七彩云南城市建设投资有限公司内。实物资产的类型及特点如下：

1、存货

存货账面价值为 1,350,377,432.55 元，包括开发产品——古滇未来城一期至四期项目的待售产品，以及开发成本——未开发利用宗地和三期未开发完成的地块。

（1）开发产品

截至评估基准日，存货-开发产品账面余额 983,257,426.38 元，计提跌价准备 391,902,186.09 元，账面价值 591,355,240.29 元，包括古滇未来城一期至三期项目的未售开发产品。

实物状况

一期楼盘名为“海云荟”，建设用地规划许可证、竣工验收备案证等证载项目名称“古滇未来城(一期)JN2014-03 地块”，已建成 9 栋高层住宅、2 套底商以及 60 套联排别墅产品，其中高层为 17 层-25 层、2 梯 4 户的带装修住宅。一期产品已于 2021 年 5 月底交付。一期景观设计规划了社区入口景观带、有氧跑道、中央会客厅、入户花园等小区配套设施。

二期楼盘名为“观云府”，建设用地规划许可证、竣工验收备案证等证载项目名称“古滇未来城观云府小区(JN2014-09 地块)”，已建成 1 栋公寓、3 栋带装修高层住宅及 11 栋叠拼产品。总占地约 84 亩，容积率 2.4，绿化率约 52%。二期产品已于 2022 年 4 月底交付。

三期楼盘名为“春城 365”，建设用地规划许可证、竣工验收备案证等证载项目

名称“春城四季商业中心(JN2016-69 地块)项目(一期)”，共占地 145 亩，春城 365（一期）地块占地约 96 亩，全部建成联排商墅产品，已于 2022 年 9 月交付。春城 365（二期、三期）规划为高层写字楼、商业、超市，地下室已建成，正在进行地上一层至二层的工程施工，作为开发成本核算。

四期楼盘名为“滇池美岸”，建设用地规划许可证、竣工验收备案证等证载项目名称“古滇未来城观云府小区(JN2014-08 地块)”，小区采用围合式建筑布局，营造无遮挡的景观视野，高层住宅每户打造了最大约 34 m²的 270° 全景阳台，整体楼栋外观呈现半弧状大景观阳台的建筑风格。在社区内部公共空间打造了业主活动中心、社区图书馆、业主食堂、健身中心等多元泛空间。滇池美岸共建成 6 栋 3 梯 8 户的高层住宅和沿街底商产品，已于 2022 年 12 月交付。

权属状况

①房屋建筑物占用国有土地使用权登记情况

序号	项目推广名	房屋占用土地情况								
		不动产权证书号	地号	坐落	土地面积(m ²)	用途	土地性质	取得日期	终止日期	开发程度
1	古滇未来城一期-海云荟	云(2018)晋宁区不动产权第0004457号	JN2014-03 地块	晋宁区晋城镇新街片区安江村民委员会	62,147.18	城镇住宅用地	出让	2018.09.14	2088.09.14	六通一平
2	古滇未来城二期-观云府	云(2019)晋宁区不动产权第0001098号	JN2014-09 地块		57,280.69	商住混合用地	出让	2018.12.30	住宅用地: 2088.12.30 商业用地: 2058.12.30	六通一平
3	春城 365 (一期)	云(2017)晋宁县不动产权第0000928号	JN2016-69 地块		64,297.44	商务金融用地	出让	2016.09.29	2056.09.29	六通一平
4	古滇未来城四期-滇池美岸	云(2017)晋宁县不动产权第0000939号	JN2014-08 地块		50,491.25	城镇住宅用地	出让	2016.09.29	2086.09.29	六通一平
合计					234,216.56					

②建设用地规划许可证

编号	发证机构	发证日期	用地面积m ²	项目名称	用地单位
地字第晋宁区201800015号	昆明市晋宁区规划局	2018年9月25日	62,147.18	古滇未来城(一期) JN2014-03 地块	昆明七彩云南城市建设投资有限公司
地字第晋宁区201900011号	昆明市晋宁区规划局	2019年6月27日	57,280.69	古滇未来城观云府小区(JN2014-09 地块)	昆明七彩云南城市建设投资有限公司
地字第晋宁区202000022号	昆明市晋宁区自然资源局	2020年4月24日	96,704.46	春城四季商业中心(JN2016-69 地块)	昆明七彩云南城市建设投资有限公司
地字第晋宁区201900018号	昆明市晋宁区自然资源局	2019年9月5日	50,491.25	古滇未来城观云府小区(JN2014-08 地块)	昆明七彩云南城市建设投资有限公司

③建设工程规划许可证

编号	发证机构	发证日期	建设规模m ²	项目名称	建设单位
建字第晋宁区 201800019号	昆明市晋宁 区规划局	2018年9月29日	总建筑面积： 138561.46 m ² (其中地 上89119.60 m ² ，地下： 49441.86 m ²)，计容 建筑面积87585.43 m ² 。	古滇未来城（一期） JN2014-03地块（推广 名：海云荟）	昆明七彩云南 城市建设投资 有限公司
建字第晋宁区 201900032号	昆明市晋宁 区自然资源 局	2019年8月1日	总建筑面积： 184360.58 m ² (其中地 上127852.09 m ² ，地 下：56508.49 m ²)	古滇未来城观云府小 区（JN2014-09地块） （推广名：观云府）	昆明七彩云南 城市建设投资 有限公司
建字第晋宁区 202000026号	昆明市晋宁 区自然资源 局	2020年6月3日	总建筑面积： 148277.06 m ² (其中地 上68277.19 m ² ，地下： 79999.87 m ²)	春城四季商业中心 （JN2016-69地块）项 目（一期）（推广名： 春城365）	昆明七彩云南 城市建设投资 有限公司
建字第晋宁区 202000032号	昆明市晋宁 区自然资源 局	2020年7月1日	总建筑面积： 211630.88 m ² (其中地 上151225.13 m ² ，地 下：60405.75 m ²)	古滇未来城观云府小 区（JN2014-08地块） （推广名：滇池美岸）	昆明七彩云南 城市建设投资 有限公司

④建筑工程施工许可证

编号	发证机构	发证日期	建设规模m ²	工程名称	施工单位
5301221811 020101-SX- 001	昆明市晋宁 区住房和城 乡建设局	2018年11月8日	138,561.46	古滇未来城（一期） JN2014-03地块（推广名： 海云荟）	四川清风建 设工程有限 公司
5301221908 160101-SX- 001	昆明市晋宁 区住房和城 乡建设局	2019年8月16日	184,360.58	古滇未来城观云府小区 （JN2014-09地块）（推广 名：观云府）	四川清风建 设工程有限 公司
5301152007 290101-SX- 001	昆明市晋宁 区住房和城 乡建设局	2020年7月29日	5-43栋（一期）建筑面积 148277.06 m ² ，地上 58277.19 m ² ，地下 79999.87 m ²	春城四季商业中心 （JN2016-69地块）（一期） （推广名：春城365）	四川清风建 设工程有限 公司
5301152007 210101-SX- 001	昆明市晋宁 区住房和城 乡建设局	2020年7月21日	211,630.88	古滇未来城观云府小区 （JN2014-08地块） （推广名：滇池美岸）	四川清风建 设工程有限 公司

⑤预售许可证

序号	预售 项目 名称	商品房预售证许可号/ 现房批复	批准预售楼栋号	预售/现房 面积（m ² ）	其中：住宅	商业	车库（m ² ）	车库数 量（个）
1	古滇 未来 城(一 期)JN 2014- 03地 块	预许晋房字2018019号	1、4、T2、T4栋	16,360.75	16,360.75			
2		预许晋房字2018021号	T1、T3、T8栋	5,879.19	5,879.19			
3		预许晋房字2018026号	T13栋	2,265.00	2,265.00			
4		预许云字[2019]第(248)号	T7、T10、T11栋	4,485.75	4,485.75			
5		预许云字[2019]第(269)号	9栋	9,864.48	9,864.48			
6		预许云字[2019]第(437)号	8、T5、T6、T9、 T12栋	16,524.77	16,524.77			
7		预许云字[2019]第(651)号	2栋	5,133.92	5,133.92			
8		预许云字[2019]第(799)号	3栋	5,133.92	5,133.92			

云南城投置业股份有限公司拟定向减资退出昆明七彩云南城市建设投资有限公司涉及的
昆明七彩云南城市建设投资有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告

序号	预售项目名称	商品房预售证许可号/现售批复	批准预售楼栋号	预售/现售面积 (m ²)	其中:住宅	商业	车库 (m ²)	车库数量 (个)
9		预许云字[2019]第(1023)号	5、6、7栋	29,593.44	29,593.44			
10		现售备案批复“晋住建[2021]235号”	S2、S3、地下车位	24,703.66		2,371.94	22,331.72	643.00
未来城一期(海云荟)证载可售面积小计				119,944.88	95,241.22	2,371.94	22,331.72	643.00

序号	预售项目名称	商品房预售证许可号/现售批复	批准预售楼栋号	预售/现售面积 (m ²)	其中:住宅	办公	车库数量(个)
1	古滇未来城观云府小区(JN2014-09地块)	预许云字[2019]第(1139)号	2栋	23,779.02	23,779.02		
2		预许云字[2019]第(1272)号	3栋	23,609.48	23,609.48		
3		预许云字[2019]第(1696)号	4栋	25,830.80	25,830.80		
4		预许云字[2019]第(2109)号	1、8、10栋	29,725.96	5,294.42	24,431.54	
5		预许云字[2020]第(469)号	12、14、16栋	6,810.30	6,810.30		
6		预许云字[2020]第(1206)号	9、11、13栋	9,072.96	9,072.96		
7		预许云字[2020]第(1537)号	6、7、15栋	8,318.74	8,318.74		
8		现售备案批复“晋住建[2022]25号”	地下车位	28,779.99	28,779.99		
未来城二期(观云府)证载可售面积小计				155,927.25	131,495.71	24,431.54	848.00

序号	预售项目名称	商品房预售证许可号/现售批复	批准预售楼栋号	预售/现售面积 (m ²)	其中:商业	车库	其他	车库数量 (个)
1	春城四季商业中心(JN2016-69地块)项目(一期)	预许云字[2021]第(1008)号	5-7、10、17-25、27-30、33、35、37栋	47,902.62	34,133.22	-	13,769.40	-
2		预许云字[2021]第(116)号	13、26、31、32、34、36、38、39、40栋	23,284.42	16,587.54	-	6,696.88	-
3		预许云字[2020]第(1729)号	8、9、11、12、14、15、16、41、42、43栋	24,220.32	17,470.98	-	6,749.34	-
4		现售备案批复“晋住建[2022]36号”	地下车位	37,131.88			37,131.88	
春城四季(一期)(春城365)证载可售面积小计				132,539.24	68,191.74	37,131.88	27,215.62	1,108.00

序号	预售项目名称	商品房预售证许可号/现售批复	批准预售楼栋号	预售/现售面积 (m ²)	其中:住宅	商业	车位	车库数量 (个)
1	古滇未来城观云府小区项目(JN2014-08地块)	预许云字[2020]第(1963)号	4栋	24,422.40	24,422.40	-	-	-
2		预许云字[2020]第(1987)号	6栋	20,345.26	19,735.68	609.58	-	-
3		预许云字[2021]第(151)号	3栋	26,040.96	26,040.96	-	-	-
4		预许云字[2021]第(487)号	1、2栋	50,255.92	50,255.92	-	-	-
5		预许云字[2021]第(1527)号	5栋	24,180.87	24,180.87			
		现售备案批复“晋住建[2023]5号”	地下车位		40,409.28			40,409.28

云南城投置业股份有限公司拟定向减资退出昆明七彩云南城市建设投资有限公司涉及的
昆明七彩云南城市建设投资有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告

序号	预售项目名称	商品房预售证许可号/现售批复	批准预售楼栋号	预售/现售面积 (m ²)	其中:住宅	商业	车位	车库数量 (个)
	古滇未来城观云府小区(滇池美岸)证载可售面积小计			185,654.69	144,635.83	609.58	40,409.28	1,346.00

⑥竣工备案证

竣工备案证					
编号	开工日期	竣工日期	备案时间	工程名称	建筑面积 m ²
晋住建竣备2021-003号	2018年10月1日	2021年5月26日	2021年5月29日	古滇未来城(一期) JN2014-03地块(推广名:海云荟)	138,561.46
晋住建竣备2022-005号	2019年6月10日	2022年4月22日	2022年4月26日	古滇未来城观云府小区(JN2014-09地块)(推广名:观云府)	184,360.58
晋住建竣备2022-013号	2020年7月30日	2022年8月11日	2022年8月16日	春城四季商业中心(JN2016-69地块)项目(一期)(推广名:春城365)	148,116.42
晋住建竣备2022-018号	2020年7月25日	2022年12月16日	2022年12月20日	古滇未来城观云府小区(JN2014-08地块)	211,562.60

⑦房屋建筑物所有权登记情况

截至评估基准日已售部分产权证已办理至业主名下,未售部分的权属证已由开发商办理《不动产权分割登记凭证》,未分割单元的不动产权权属证明,购房者凭此证及有关资料申请不动产转移登记。

(2) 存货-开发成本

截至评估基准日,存货-开发成本账面余额 759,022,192.26 元,未计提跌价准备,账面价值 759,022,192.26 元,包括项目未开发利用宗地和三期未开发完成的地块,开发成本账面价值情况如下:

序号	土地情况				土地性质	土地用途	最高规划容积率	取得日期	登记终止日期	土地面积 (M ²)	开发程度/业态	账面价值 (万元)
	不动产权证号	地号	详细座落地址	开发利用情况								
1	云(2018)晋宁区不动产权第0004463号	JN2014-02地块	晋宁区	未开发	出让	商住混合用地	2.4	2018-09-14	商业: 2058.9.14 住宅: 2088.9.14	38,061.83	六通一平	4,229.80
2	云(2017)晋宁县不动产权第0000927号	JN2014-07地块	晋城镇新街片区	未开发	出让	城镇住宅用地	3.2	2016-09-29	2086-09-29	44,255.77	六通一平	7,754.83
3	云(2017)晋宁县不动产权第0000946号	JN2014-10地块	安江村	未开发	出让	城镇住宅用地	1.5	2016-09-29	2086-09-29	44,393.45	六通一平	4,138.27
4	云(2017)晋宁县不动产权第	JN2015-32地块	村民委	未开发	出让	城镇住宅用地	1.5	2016-09-29	2086-09-29	30,620.41	六通一平	2,854.36

云南城投置业股份有限公司拟定向减资退出昆明七彩云南城市建设投资有限公司涉及的
昆明七彩云南城市建设投资有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告

	0000930 号		员 会									
5	云(2017)晋宁县不动产权第0000936号	JN2016-27地块		未开发	出让	城镇住宅用地	3.2	2016-09-29	2086-09-29	37,013.72	六通一平	6,478.06
6	云(2017)晋宁县不动产权第0000929号	JN2016-28地块		未开发	出让	城镇住宅用地	3.2	2016-09-29	2086-09-29	27,537.20	六通一平	4,825.48
7	云(2019)晋宁区不动产权第0001097号	JN2016-29地块		未开发	出让	商住混合用地	2.4	2018-12-30	商业: 2058.12.30 住宅: 2088.12.30	45,599.48	六通一平	4,859.34
8	云(2017)晋宁县不动产权第0000943号	JN2016-30地块		未开发	出让	城镇住宅用地	3.2	2016-09-29	2086-09-29	39,015.42	六通一平	6,659.05
9	云(2019)晋宁区不动产权第0001095号	JN2016-70地块		未开发	出让	城镇住宅用地	3.2	2018-12-30	2088-12-30	23,418.41	六通一平	3,230.13
10	云(2019)晋宁区不动产权第0001096号	JN2016-71地块		未开发	出让	城镇住宅用地	3.2	2018-12-30	2088-12-30	13,014.01	六通一平	2,642.84
11	云(2017)晋宁县不动产权第0000926号	JN2016-74地块		未开发	出让	城镇住宅用地	1.5	2016-09-29	2086-09-29	52,349.10	六通一平	4,879.78
12	云(2017)晋宁县不动产权第0000938号	JN2016-75地块		未开发	出让	城镇住宅用地	1.5	2016-09-29	2086-09-29	53,253.68	六通一平	4,964.20
13	云(2017)晋宁县不动产权第0000935号	JN2016-67地块		未开发	出让	科教用地	0.8	2016-09-29	2066-09-29	26,410.14	五通一平	792.40
14	云(2017)晋宁县不动产权第0000942号	JN2016-68地块		未开发	出让	科教用地	0.8	2016-09-29	2066-09-29	19,020.07	五通一平	570.60
15	云(2017)晋宁县不动产权第0000947号	JN2016-72地块		未开发	出让	公共设施用地	0.5	2016-09-29	2066-09-29	8,556.18	五通一平	256.60
16	云(2017)晋宁县不动产权第0000941号	JN2016-73地块		未开发	出让	公共设施用地	0.5	2016-09-29	2066-09-29	11,545.56	五通一平	346.40
17	云(2017)晋宁县不动产权第0000928号	JN2016-69地块		春城四季二、三期土地未完成开发	出让	商务金融用地	-	2016-09-29	2056-09-29	32,407.02	集中商业	2,978.83
		N2016-69地块地上在建工程										13,441.25
开发成本账面余额合计											75,902.22	

1、一宗土地已开发、未竣工的项目基本情况

春城四季二期、三期项目规划为高层写字楼、商业、超市，地下室已建成，地上一层至二层已完成部分，于2022年年初停工至今，作为开发成本核算。土地使用权基本信息如上表序号第17项所示。

权属状况

①建设用地规划许可证

编号	发证机构	发证日期	用地面积m ²	项目名称	用地单位
地字第晋宁区202000022号	昆明市晋宁区自然资源局	2020年4月24日	96,704.46	春城四季商业中心（JN2016-69地块）	昆明七彩云南城市建设投资有限公司

②建设工程规划证

编号	发证机构	发证日期	建设规模m ²	项目名称	建设单位
建字第晋宁区202000027号	昆明市晋宁区自然资源局	2020年6月3日	总建筑面积： 124100.51 m ² （其中地上103188.74 m ² ，地下：20911.77 m ² ）	春城四季商业中心（JN2016-69地块）项目（二期）	昆明七彩云南城市建设投资有限公司
建字第晋宁区202000028号	昆明市晋宁区自然资源局	2020年6月3日	总建筑面积： 71055.09 m ² （其中地上59605.39 m ² ，地下：11449.7 m ² ）	春城四季商业中心（JN2016-69地块）项目（三期）	昆明七彩云南城市建设投资有限公司

③施工许可证

编号	发证机构	发证日期	建设规模m ²	工程名称	施工单位
5301152007290101-SX-001	昆明市晋宁区住房和城乡建设局	2020年7月29日	3-4栋（二期）建筑面积124100.51 m ² ，地上103188.74 m ² ，地下20911.77 m ²	春城四季商业中心（JN2016-69地块）（二期）	四川清风建设工程有限公司
5301152007290101-SX-001	昆明市晋宁区住房和城乡建设局	2020年7月29日	1-2栋（三期）建筑面积71055.09 m ² ，地上59605.39 m ² ，地下11449.7 m ²	春城四季商业中心（JN2016-69地块）（三期）	四川清风建设工程有限公司

2、十六宗未开发宗地的具体情况如下：

权属状况

未开发利用的土地共十六宗，均已取得土地使用权证，包括：十宗住宅用地、二宗商住混合用地、二宗科教用地、二宗公共基础设施用地，各宗地土地使用权证基本情况如上表所述。

开发程度

未开发利用的十六宗土地开发程度为红线内外“六通一平”，指通上水、通下水、

通路、通电、通讯、通气和场地平整。该部分地块尚未进行开发。

区位状况

(1) 繁华程度

待估宗地所处区域为昆明市晋宁区古滇片区，该区域有古滇精品湿地公园、七彩云南欢乐世界、七彩云南古滇名城，是集休闲度假玩乐为一体的区域，区域距离城市发展区较远，建设发展程度一般，繁华程度一般。

(2) 交通条件

该区域有环湖东路及环湖南路交汇，并且昆磨高速贯穿经过，自驾交通比较方便。区域内目前尚未开通公共交通。

(3) 基础设施水平

该区域内基础设施水平达到六通，即通供水、通排水、通路、通讯、通电、通气。

(4) 区域环境状况

该区域地处滇池东南岸，环境较好。周边湿地较多，污染较小。

3、机器设备

设备类资产主要包括车辆、电子设备。

本次委估的车辆为办公用车，共计 3 辆，为别克牌小型普通客车，购置于 2018-2020 年间，车辆均年检正常，可正常行驶，车辆状况良好，证载权利人为昆明七彩云南城市建设投资有限公司。

本次委估的电子设备共计 31 项，主要为投影设备、监控设备、电脑、打印机等办公用设备，放置于昆明七彩云南城市建设投资有限公司生产及办公区域，购置于 2018-2023 年间，均可正常使用，维护状况良好。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

1、账面记录的其他无形资产

其他无形资产为外购明源办公软件，原始入账价值 1,107,390.84 元，账面净值 429,345.18 元，于 2019 年购置取得，软件在正常使用。

2、账面未记录的无形资产

企业未申报账面未记录的无形资产。

(四) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型及其定义

选择市场价值类型的理由：考虑本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，评估结果应反映评估对象的市场价值，根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆）产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2025年12月31日；

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择评估基准日。

六、评估依据

（一）经济行为依据

云南城投置业股份有限公司2026年第10期（总第391期）《总经理办公会会议纪要》（2026.4.13）。

（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日中华人民共和国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）；

2. 《中华人民共和国公司法》（（根据2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）2024年7月1日起施行）；

3. 《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）；

4. 《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修订)；

5. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第 86 号, 2019 年 1 月 2 日财政部令第 97 号修改)；

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七次会议第二次修正)；

7. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2008 年国务院令第 512 号)

8. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017 年国务院令第 691 号)；

9. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2011 年财政部、国家税务总局令第 65 号)；

10. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号)；

11. 《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)；

12. 《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)；

13. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号, 1991, 2020 年 11 月 29 日国务院令第 732 号修订)；

14. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号, 国务院令第 709 号 2019 年 3 月 2 日修订)；

15. 《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)；

16. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第 12 号令, 2005)；

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

18. 《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)；

19. 《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)；

20. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》(国资发产权〔2013〕64 号)；

21. 《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日修订)；

- 22.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日修订）；
- 23.《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正）；
- 24.《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年7月2日中华人民共和国国务院令 第743号第三次修订）；
- 25.《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；
- 26.《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2019年3月2日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第四次修订）；
- 27.国土资源部办公厅《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4号）；
- 28.其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）评估准则依据

- 1.《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
- 2.《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
- 3.《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- 4.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 5.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 6.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 7.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 8.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 9.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 10.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 11.《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- 12.《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
- 13.《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 14.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 15.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 16.《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》（中评协〔2017〕35号）；
- 17.《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）。

（四）权属依据

1. 国有土地使用证；
2. 机动车行驶证；
3. 设备权属声明书；
4. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 被评估单位提供的评估基准日及以前年度的财务报表、审计报告；
2. 被评估单位提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；
3. 全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
4. 《2025 年机电产品报价手册》（机械工业出版社）；
5. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
6. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
7. 《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）；
8. 评估对象所在地土地市场资料；
9. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他依据

1. 被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》；
2. 委托人云南云南城投置业股份有限公司与中同华签订的《资产评估委托合同》；
3. 被评估单位相关人员访谈记录；
4. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和资产基础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，分析市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

市场法适用的前提条件是：

- （1）评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- （2）有关交易的必要信息可以获得。

收益法适用的前提条件是：

- (1) 评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- (2) 预期收益所对应的风险能够度量；
- (3) 收益期限能够确定或者合理预期。

资产基础法适用的前提条件是：

- (1) 评估对象能正常使用或者在用；
- (2) 评估对象能够通过重置途径获得；
- (3) 评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法。评估方法选择理由如下：

未选用市场法评估的理由：昆明七彩云南城市建设投资有限公司主要从事房地产开发业务，其业务具有较强的区域性、项目独特性，且房地产开发项目的地段、规划指标、开发进度、产品定位等均存在显著差异，导致同类业务企业的可比性较弱。同时，在资本市场和产权交易市场中，难以找到与被评估单位在资产规模、业务结构、项目储备、经营状况等方面完全相同或高度相似的可比企业及交易案例；即便存在少量类似交易案例，其交易背景、交易价格构成等核心信息也难以充分获取，无法对差异进行合理调整以确保评估结果的准确性。因此，市场法在本次评估中不适用，未选用市场法进行评估。

未选用收益法评估的理由：收益法的核心在于对评估对象未来预期收益、收益期限及风险的合理估算，而本次评估中，被评估单位剩余未开发宗地面积较大，且截至评估基准日，公司尚未取得上述地块的修建性详细规划，地块的容积率、建筑密度、绿地率等核心建设指标无法可靠确定，导致后续开发产品的类型、规模、售价等关键信息无法合理预测。同时，由于建设指标不明确，项目开发周期、竣工交付时间无法准确判断，进而导致未来收益期限无法合理确定。综上，收益法的适用前提未满足，无法得出可靠的评估结果，因此，本项目不选用收益法进行评估。

选取资产基础法评估的理由：昆明七彩云南城市建设投资有限公司评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，并可以用适当的方法单独进行评估，故本次评估选用了资产基础法。

(二)评估方法简介

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。

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法，应当考虑其对企业价值的贡献。

各类资产、负债具体评估方法如下：

流动资产的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、其他应收款、存货、其他流动资产。

1. 货币资金，为银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

2. 各种应收款项在核实无误的基础上，对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值。

3. 存货

包括开发产品、开发成本。

开发产品

本次待估的开发产品均为项目尾盘，主要为高层住宅、别墅、商墅、商业、公寓、产权车位等。同类型市场交易的可比案例较多，故本次评估选用市场法进行评估。对于人防车位因其不可销售，选用收益法。

市场法基本计算公式如下：

评估价值=开发产品不含税收入-销售费用-销售税金及附加-所得税-适当比例净利润

其中：

不含税销售收入的确定

截至评估基准日，对于未售部分存货的销售收入采用市场比较法进行计算。

另外，对于已签约且支付过半数价款的房源，本次评估按照房屋销售合同价款确定房屋售价；对于已签约仅支付少数价款的房源，考虑到这部分房屋很可能因业主征信问题无法获得房贷导致退房，本次评估按照评估基准日房屋市场售价为基础进行评估。对于已销售的房源，本次评估不考虑因业主经济问题断贷而导致开发商被银行追诉承担连带责任的可能性。

市场比较法，是根据替代原理，将待估房地产与具有替代性的、且在估价期日近期市场上交易的类似房地产进行比较，并对类似房地产的成交价格进行差异修正，以此估算待估房地产价格的方法。市场比较法基本公式如下：

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

式中：P-委估房地产价格；

P' -可比交易实例价格；

A-交易情况修正系数；

B-市场状况修正系数；

C-区位状况修正系数；

D-实物状况修正系数；

E-权益状况修正系数。

通过对企业2024年、2025年经营数据的分析计算，确定销售费用、税金及附加。

所得税=（不含税销售收入-开发成本-期间费用-税金及附加-后续支出）*25%

适当数额的税后净利润

=未售（即未签约）部分的净利润*扣除比例

=（不含税销售收入-存货账面价值-期间费用-税金及附加-所得税）*扣除比例

税后净利润扣除比例的确定原则如下：

十分畅销的产品不扣除税后净利润；

对于正常销售的产品扣除50%税后净利润（根据产品的畅销情况作适当调整）；

对于勉强能销售出去的产品扣除100%税后净利润。

若开发产品的净利润小于零，则不考虑适当数额的税后净利润的扣除。

开发成本

根据《城镇土地估价规程》的规定，本次评估方法及评估过程具体如下：

（1）评估方法的确定

根据《城镇土地估价规程》，现行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、公示地价系数修正法等。评估方法的选择应按照地价估价技术规程，根据当地房地产市场状况，结合该项目的具体特点及评估目的等选择适合的评估方法。

（2）选择评估方法的依据

①市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在评估期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格做适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

目前待估宗地所在昆明市环滇池片区有类似的住宅用地、商业用地的交易实例，且能够从一定程度上真实的、准确的反映区域内地价水平，故此次纳入评估范围的住宅用地、商业用地和商住混合用地采用市场比较法进行评估。

②成本逼近法

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的评估方法。

本次评估范围内的待估宗地能获取到宗地的取得、开发等各项土地成本费用，但待估宗地中的住宅用地、商业用地、商住混合用地是市场化较高的宗地类型，该类土地市场价格主要取决于土地的供求水平，而非土地成本，成本逼近法的测算价值不能准确的反应该类土地现实的市场价值，故此次纳入评估范围的住宅用地、商业用地和商住混合用地不采用成本逼近法进行评估，科教用地、公共设施用地市场化较低、区域内市场交易案例较少，成本逼近法从土地取得成本的角度能较客观的反映该类型土地的价值，故本次入评估范围的科教用地用地、公共设施用地采用成本逼近法进行评估。

(3) 未选用方法及其理由

①剩余法

剩余法又称假设开发法，是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算待估宗地价格的方法。

剩余法适用于具有投资开发或再潜力的土地评估。根据待估宗地的实际情况，待估宗地中 16 宗土地尚未开发，且无法取得宗地明确的经济规划指标，1 宗土地为在建，但已停工近 5 年，工程建设进度低，且无明确的复工时间，被评估单位对未来是否按原规划建设也不明确，综合考虑，该宗土地采用房地分估，故纳入本次评估范围的土地均不宜采用剩余法评估。

②收益法

收益法是预测评估对象未来各期的正常净收益，选择适当的资本化率（折现率）将其折现到评估时点后累加，以此求取评估对象的客观合理价格或价值的方法。

由于与评估对象类似出租交易实例较少、交易案例难寻，因此不宜采用收益还原法评估。

③公示地价系数修正法

公示地价系数修正法主要包括基准地价系数修正法、路线价法和标定地价系数修正法。它是利用城镇基准地价（路线价）、标定地价等政府公示地价及其地价修正体系成果，按照替代原则，将待估宗地的区域条件和个别条件等与公示地价的条件相比较，进而通过修正求取待估宗地在评估期日价格的评估方法。

待估宗地位于昆明市晋宁区，昆明市晋宁区距评估基准日最近的基准地价为 2020 年公布的，基准地价基准日为 2019 年 1 月 1 日，均评估基准日已超过 6 年，根据《国土资源部办公厅关于实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》有关问题的通知》(国土资厅发〔2015〕12 号)，基准地价超过 6 年未全面更新的，在土地估价报告中不再使用公示地价系数修正法，故本次不宜采用基准地价法进行评估。

(4) 土地价格评估

市场比较法

市场比较法是以替代原则为依据，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地在评估时日地价的方法。其计算公式为：

$$P=PB\times A\times B\times C\times D\times E$$

其中：

P ---待估宗地价格；

PB ---比例实例价格；

A---待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数；

B---待估宗地评估期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数；

C---待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数；

D---待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数；

E---待估宗地年期修正指数除以比较实例年期修正指数。

成本逼近法

成本逼近法的基本原理及方法,是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据,再加上一定的利润、利息、应缴纳税金和土地所有权收益来确定土地价格的方法。它把对土地的所有投资包括土地取得费用和基础设施开发费用作为“基本成本”,运用经济学等量资金获取等量收益的投资原理,加上“基本成本”这一投资所应产生的相应利润和利息,组成土地价格的基础部分,并同时根据国家对土地所有权在经济上得到实现的需要,加上土地所有者应得收益,从而求得土地价格。实务中基本

计算公式为：

$$V = E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3 = V_E + R_3$$

V—土地价格 E_a —土地取得费

E_d —土地开发费 T—税费

R_1 —利息 R_2 —利润

R_3 —土地增值 V_E —土地成本价格

对于地上在建构筑物采用成本法评估

评估值=重置价值×综合成新率

重置价值=不含税建安工程造价+不含税前期费用+资金成本

4. 其他流动资产

其他流动资产主要为被评估单位预缴及待抵扣税金，以核实后账面价值确定评估值。

非流动资产的评估

被评估单位非流动资产包括机器设备、无形资产。

1. 机器设备

根据评估目的和被评估设备的特点，主要采用重置成本法进行评估。对于可以收集二手市场交易信息的设备采用市场法进行评估。

采用重置成本法评估的：

评估值 = 重置全价×综合成新率

车辆

车辆采用市场比较法：将被评估的车辆与市场近期已完成交易的相类似或近似的车辆相比较，明确评估对象与每个参照物之间的若干价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个参考值，再通过综合分析，调整确定被评估车辆的评估值。

评估价值= $P \times A \times B \times C \times D \times E$

式中：P—比较实例价格

A—交易区域修正系数；

B—交易状况修正系数；

C—交易日期修正系数；

D—使用因素修正系数

E—实体因素修正系数

电子设备

1、重置全价

重置全价=购置价-可抵扣增值税

2、成新率的确定

主要采用年限成新率确定。

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限×100%

电子设备购置时间较长的，类似设备二手市场交易案例较多，采用市场法进行评估。

3. 无形资产

其他无形资产

对于评估基准日市场上有销售的外购软件，按照评估基准日的市场价格作为评估值。

流动负债的评估

流动负债包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债。

各类负债在查阅核实的基础上，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。

八、评估程序实施过程和情况

（一）评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查、函证等方式对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

(四) 评估报告内审和提交资产评估报告阶段

我公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

(一) 一般假设

1. 交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：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。

3. 企业持续经营假设：假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规，在可预见的将来持续不断地经营下去。

(二) 特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2. 国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3. 本次评估假设被评估单位未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式，经营范围、方式与目前方向保持一致；

4. 本次评估假设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，并未考虑各项资产各自的最佳利用；

5. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，无其他人力不可抗拒因素及

不可预见因素对企业造成重大不利影响；

6. 被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

7. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

(三) 评估限制条件

1. 本评估结论是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当出现与上述评估假设和限制条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论及分析

本次评估采用资产基础法对昆明七彩云南城市建设投资有限公司股东全部权益价值进行评估。昆明七彩云南城市建设投资有限公司截止评估基准日 2025 年 12 月 31 日经审计后资产账面价值为 138,578.15 万元，负债为 155,136.79 万元，净资产为 -16,558.64 万元。

资产基础法评估结果

总资产账面价值为138,578.15万元，评估值为221,235.01万元，增值率59.65%；负债账面价值为155,136.79万元，评估值为155,136.79万元，无评估增减值；净资产账面价值为-16,558.64万元，评估值为66,098.22万元，增值率499.18%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

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	1	138,530.18	221,127.04	82,596.86	59.62
非流动资产	2	47.97	107.97	60.00	125.09
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00		
投资性房地产	4	0.00	0.00		
固定资产	5	5.04	39.97	34.93	693.84

云南城投置业股份有限公司拟定向减资退出昆明七彩云南城市建设投资有限公司涉及的
昆明七彩云南城市建设投资有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告

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
在建工程	6	0.00	0.00		
无形资产	7	42.93	68.00	25.07	58.38
其中：土地使用权	8	0.00	0.00		
其他非流动资产	9	0.00	0.00		
资产总计	10	138,578.15	221,235.01	82,656.86	59.65
流动负债	11	155,136.79	155,136.79	0.00	
非流动负债	12	0.00	0.00		
负债总计	13	155,136.79	155,136.79	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	14	-16,558.64	66,098.22	82,656.86	499.18

即：昆明七彩云南城市建设投资有限公司的股东全部权益价值评估结果为66,098.22万元。

根据上述评估结果，云南城投置业股份有限公司拟定向减资退出昆明七彩云南城市建设投资有限公司10.50%股权在不考虑控股权溢价以及缺乏流动性折价的条件于评估基准日2025年12月31日评估值为69,403,133.74元（昆明七彩云南城市建设投资有限公司的股东全部权益价值评估值660,982,226.11元乘以持股比例10.50%）。

（二）评估结论使用有效期

本资产评估报告评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十一、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评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项，提请报告使用人予以关注：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

未发现权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

未发现委托人未提供的其他关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

未发现昆明七彩云南城市建设投资有限公司存有未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重要的利用专家工作及报告情况

无重要的利用专家工作及报告情况。

（五）重大期后事项

无重大期后事项。

(六) 评估程序受限的有关情况、机构采取弥补措施及对评估结论影响的情况

无评估受限的情况。

(七) 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

无。

(八) 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

本次资产评估对应的经济行为中,未发现有可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

(九) 其他需要说明的事项

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下,于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项;未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3. 本评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任;资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露,不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证,对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

4. 本评估结论未考虑缺乏控制权折价对评估对象价值的影响。

5. 评估基准日的会计报表已经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所审计审计,出具了无保留意见《审计报告》(XYZH/2026KMAA2B0054);审计后的净资产价值为-165,586,399.43元。审计报告附注“二、财务报表的编制基础第2条持续经营中描述为:本公司评价了自报告期末起12个月的持续经营能力。评价结果表明本公司有近期获利经营的历史且有财务资源支持,认为以持续经营为基础编制财务报表是合理的”。本次评估以被评估单位持续经营为假设前提,提醒报告使用人关注。

6. 存货-开发成本中未开发利用的土地共十六宗,土地面积共计514,064.43平方米,包括:十宗住宅用地、二宗商住混合用地、二宗科教用地、二宗公共基础设施用地,

被评估单位于2016至2018年取得后，至评估基准日尚未开发使用。本次评估尚未开发的土地账面值为594,821,424.33元，评估值为1,333,693,700.00元。根据《中华人民共和国土地管理办法》中关于闲置土地的规定：如土地一年以上未开工建设，需按省、自治区、直辖市的规定缴纳闲置费；连续二年未使用的土地，经原批准机关批准，由县级以上人民政府无偿收回用地单位的土地使用权。待估土地自取得后已超两年未进行开发，存在可能需要缴纳闲置费和被政府收回的风险。基于被评估单位提供的现有相关资料，本次评估未考虑尚未开发土地因可能需要缴纳闲置费和被政府收回而对评估结论产生的相关影响，提请评估报告使用人关注。

7. 昆明七彩云南城市建设投资有限公司的经营期限为2016年08月04日至2026年08月03日，截止评估报告日2026年5月28日，七彩公司股东会尚未出具七彩公司经营期限延期的股东会决议，提请评估报告使用人关注。

8. 云南城投置业股份有限公司拟定向减资退出昆明七彩云南城市建设投资有限公司事项截止评估报告日2026年5月28日，尚未经过明七彩云南城市建设投资有限公司的全体债权人书面同意，提请评估报告使用人关注。

9. 根据《云南城投置业股份有限公司关于定向减资退出参股子公司并接受股东补偿的党委会议案》，云南城投置业股份有限公司本次减资采用定向减资方式，即减少云南城投全部出资金额，云南凤宇置业有限公司出资金额不变；七彩公司注册资本由原12,000.00万元变更为10,740.00万元，由云南城投单独减少七彩公司注册资本出资额1,260.00万元；减资对价通过1,260.00万元现金及七彩公司开发的春城365可售资产向云南城投支付。

10. 本评估结论未考虑流动性对评估对象价值的影响。

11. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告有如下使用限制：

- （一）使用范围：本资产评估报告仅用于本资产评估报告载明的评估目的和用途；
- （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师不承担责任；
- （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对其评估对象可实现价格的保证；
- （五）本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；
- （六）本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章，并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成日期，本资产评估报告日为2026年5月28日。

（以下无正文）

(本页无正文)

资产评估师：景莉



资产评估师：唐进春



北京中同华资产评估有限公司

