

云南城投置业股份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预案的信息披露的问询函》的回复公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

上海证券交易所以：2022年6月18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重组预案》，并于2022年7月1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预案的信息披露的问询函》（上证公通〔2022〕0667号）（以下简称“《问询函》”）。上市公司及相关中介机构对有关问询进行了认真分析与核查，现就相关事项回复如下，并随稿同时披露及其重要等相关文件进行了相应的修改和补充披露。

如无特别说明，本问询函涉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重组预案（修订稿）》中的含义内容相同。

一、标的资产的经营及估值情况
1、预案披露，本次交易的标的资产为上市公司持有的昆明城发、红河地产、西安东智等20家公司股权。公司拟通过上交所公开挂牌方式分别出售标的资产。其中7家标的企业系上市公司于2018年后，从杨超、深圳天地利等交易对方受让。其中天地利投资和天地华公司溢价率分别为381.28%、357.03%。近3家昆明城发、海南天联华、台州银泰等多个标的公司连续亏损。北京云城、西安海棠青东村、云南发展等多家标的公司近三年营业收入为0，亏损金额合计仅2020年获取营业收入3.24万元。请公司：（1）补充披露前次收购标的股权时所采用的评估方法及结论，重要参数预测数据与实际数据是否存在重大差异及差异原因，前期资产减值计提是否充分，并说明公司前次收购资产和后续整合是否达到预期目标；（2）结合标的公司经营状况及业务模式，说明前次标的公司业务持续亏损的主要原因；（3）结合土地储备、在建及已完工房地产项目、房地产销售的具体情况，说明本次交易作价是否公允，本次出售与前次收购的价格是否存在较大差异及原因；（4）结合前次收购目的旨在增强上市公司盈利能力和市场影响力，以及标的资产实际经营情况，进一步说明收购未满四年即出售资产的主要原因和考虑。请财务顾问发表意见。

回复：
一、问题答复
（一）补充披露前次收购标的股权时所采用的评估方法及结论，重要参数预测数据与实际数据是否存在重大差异及差异原因，前期资产减值计提是否充分，并说明公司前次收购资产和后续整合是否达到预期目标
1、前次收购标的股权时所采用的评估方法及结论
本次交易的标的企业中，系2018年以来公司通过收购获得的7家标的企业情况如下：

Table with columns: 序号, 收购标的, 收购公司, 收购日期, 评估基准日, 评估方法, 100%股权账面价值, 100%股权公允价值. Lists 7 companies including 昆明城发, 红河地产, etc.

注1:收购时有南天利发展、陕西西安汉新城、西安海棠实业、西安海棠青东村均采用收益法和资产基础法进行评估，最终采用了资产基础法的评估结论，其他均只采用资产基础法进行评估；注2:考虑收购时云尚发展的经营亏损及股权还原应缴未缴出资款，云尚发展1%股权的收购价格为0元

2、重要参数预测数据与实际数据是否存在重大差异及差异原因，前期资产减值计提是否充分
（1）重要参数预测数据与实际数据是否存在重大差异及差异原因
前次收购前，截至评估基准日7家标的企业的主要资产为存货和投资性房地产，具体如下：

Table with columns: 序号, 收购标的, 评估基准日, 存货, 投资性房地产. Lists 7 companies and their asset values.

注1:以上盈利预测为资产基础法下存货、投资性房地产（如有）科目资产盈利预测的合计数；注2:海南天联华存货采用静态假设开发法，云尚发展账面无存货，均不涉及盈利预测；注3:昆明城发盈利预测仅包含存货—开发产品（融城金阶）项目，存货—开发成本（白鱼口土地）采用成本法评估，不涉及盈利预测

如上表所示，上述标的企业存在实际经营情况不及预期的情形，主要由于近年来国家地产调控政策以及上市公司融资出现困难，外部标的企业由于政府原因土地待置换及开发，开发及去化速度不及预期导致。

（2）前期资产减值计提是否充分
上述标的企业在收购完成后涉及计提资产减值情况如下：

Table with columns: 收购标的, 收购日期, 净利润, 2019年度, 2020年度, 2021年度. Lists 7 companies and their financial performance.

注1:以上盈利预测为资产基础法下存货、投资性房地产（如有）科目资产盈利预测的合计数；注2:海南天联华存货采用静态假设开发法，云尚发展账面无存货，均不涉及盈利预测；注3:昆明城发盈利预测仅包含存货—开发产品（融城金阶）项目，存货—开发成本（白鱼口土地）采用成本法评估，不涉及盈利预测

如上表所示，上述标的企业存在实际经营情况不及预期的情形，主要由于近年来国家地产调控政策以及上市公司融资出现困难，外部标的企业由于政府原因土地待置换及开发，开发及去化速度不及预期导致。

（2）前期资产减值计提是否充分
上述标的企业在收购完成后涉及计提资产减值情况如下：

Table with columns: 收购标的, 收购日期, 净利润, 2019年度, 2020年度, 2021年度. Lists 7 companies and their financial performance.

注1:以上盈利预测为资产基础法下存货、投资性房地产（如有）科目资产盈利预测的合计数；注2:海南天联华存货采用静态假设开发法，云尚发展账面无存货，均不涉及盈利预测；注3:昆明城发盈利预测仅包含存货—开发产品（融城金阶）项目，存货—开发成本（白鱼口土地）采用成本法评估，不涉及盈利预测

如上表所示，上述标的企业存在实际经营情况不及预期的情形，主要由于近年来国家地产调控政策以及上市公司融资出现困难，外部标的企业由于政府原因土地待置换及开发，开发及去化速度不及预期导致。

（2）前期资产减值计提是否充分
上述标的企业在收购完成后涉及计提资产减值情况如下：

Table with columns: 收购标的, 收购日期, 净利润, 2019年度, 2020年度, 2021年度. Lists 7 companies and their financial performance.

注1:以上盈利预测为资产基础法下存货、投资性房地产（如有）科目资产盈利预测的合计数；注2:海南天联华存货采用静态假设开发法，云尚发展账面无存货，均不涉及盈利预测；注3:昆明城发盈利预测仅包含存货—开发产品（融城金阶）项目，存货—开发成本（白鱼口土地）采用成本法评估，不涉及盈利预测

如上表所示，上述标的企业存在实际经营情况不及预期的情形，主要由于近年来国家地产调控政策以及上市公司融资出现困难，外部标的企业由于政府原因土地待置换及开发，开发及去化速度不及预期导致。

（2）前期资产减值计提是否充分
上述标的企业在收购完成后涉及计提资产减值情况如下：

Table with columns: 收购标的, 收购日期, 净利润, 2019年度, 2020年度, 2021年度. Lists 7 companies and their financial performance.

注1:以上盈利预测为资产基础法下存货、投资性房地产（如有）科目资产盈利预测的合计数；注2:海南天联华存货采用静态假设开发法，云尚发展账面无存货，均不涉及盈利预测；注3:昆明城发盈利预测仅包含存货—开发产品（融城金阶）项目，存货—开发成本（白鱼口土地）采用成本法评估，不涉及盈利预测

如上表所示，上述标的企业存在实际经营情况不及预期的情形，主要由于近年来国家地产调控政策以及上市公司融资出现困难，外部标的企业由于政府原因土地待置换及开发，开发及去化速度不及预期导致。

（2）前期资产减值计提是否充分
上述标的企业在收购完成后涉及计提资产减值情况如下：

Table with columns: 收购标的, 收购日期, 净利润, 2019年度, 2020年度, 2021年度. Lists 7 companies and their financial performance.

注1:以上盈利预测为资产基础法下存货、投资性房地产（如有）科目资产盈利预测的合计数；注2:海南天联华存货采用静态假设开发法，云尚发展账面无存货，均不涉及盈利预测；注3:昆明城发盈利预测仅包含存货—开发产品（融城金阶）项目，存货—开发成本（白鱼口土地）采用成本法评估，不涉及盈利预测

如上表所示，上述标的企业存在实际经营情况不及预期的情形，主要由于近年来国家地产调控政策以及上市公司融资出现困难，外部标的企业由于政府原因土地待置换及开发，开发及去化速度不及预期导致。

（2）前期资产减值计提是否充分
上述标的企业在收购完成后涉及计提资产减值情况如下：

Table with columns: 收购标的, 收购日期, 净利润, 2019年度, 2020年度, 2021年度. Lists 7 companies and their financial performance.

Table with columns: 收购标的, 收购日期, 净利润, 2019年度, 2020年度, 2021年度. Lists 7 companies and their financial performance.

综合上述原因，报告期内部分标的企业无营业收入或收入金额较小，但销售费用、财务费用仍然较高，且部分计提了资产减值准备，因此导致部分标的企业的业务持续亏损。

（三）结合土地储备、在建及已完工房地产项目、房地产销售的具体情况，说明本次交易作价是否公允，本次出售与前次收购的价格是否存在较大差异及原因

1、标的公司的土地储备、在建及已完工房地产项目、房地产销售的具体情况
截至2022年3月31日，本次交易标的公司可售面积合计176.44万平方米，已售面积合计156.93万平方米。杭州萧山、陕西西安汉新城、西安海棠实业、西安海棠青东村下属房地产开发项目仍存在于在建状态，在建面积合计约42.23万平方米。昆明城发、海南天联华、东方柏杉、云南云海地产下属项目仍处于拟建状态，其余标的企业的房地产开发项目均已完工。各标的企业下属房地产开发项目情况如下：

Table with columns: 公司名称, 项目, 土地储备, 在建, 已完工. Lists 7 companies and their project status.

相关标的企业下属房地产开发项目的可销售业态主要涉及住宅、商业、办公、公寓、车库，总可售面积为176.44万平方米。截至2022年3月31日，标的公司可销售物业整体去化率约89%，待售物业面积约193.15万平方米。上述物业累计销售并结转收入约223.77亿元，已销售待结转收入约2.03亿元。

2、本次出售与前次收购价格差异较大的原因及合理性
（1）2018年以前收购

Table with columns: 收购标的, 收购日期, 净利润, 2019年度, 2020年度, 2021年度. Lists 7 companies and their financial performance.

其中收购台州银泰、杭州萧山的评价基准日为2016年12月31日。上述收购与本次交易的评估基准日均超25年以上，相关标的企业的经营状况、国内房地产市场调控政策以及地方政策均发生了较大变化，本次交易价格与前次收购价格不存在可比性。

（2）2018年以后收购
对于2018年以来及前次收购的7家标的企业，前次收购净资产账面值合计约2.24亿元，对应的资产评估价值合计约7.34亿元。前次资产评估价值与前次净资产账面值差异较大的原因系标的企业在前次收购时均处于在开发状态，账面值仅反映了开发成本，而评估值体现了标的企业在开发存货的实际公允价值。

截至2022年3月31日，上述7家标的企业的净资产账面值合计约1.08亿元，较前次净资产账面值减少约3.37亿元。较前次净资产评估值减少约9.42亿元，下降的主要原因是相关公司近年来由于资金问题，项目建设进度不及预期，而存在较高财务费用等成本导致近年亏损。相关标的企业净资产具体情况如下：

Table with columns: 序号, 收购标的, 收购日期, 净利润, 2019年度, 2020年度, 2021年度. Lists 7 companies and their financial performance.

截至2022年3月31日，上述标的企业的净资产评估价值为2.66亿元，较前次净资产账面值1.08亿元预估增值约3.64亿元。产生增值的主要原因系标的企业除持有存货外，购置前次净资产账面值下降的主要原因系近年来地方调控政策不断升级，房地产公司的经营风险提升，导致标的公司负债规模和融资成本提升，从而增加了财务费用。

3、本次交易作价的公允性
公司已聘请北京亚超、北京中同华中和和评估对标的企业进行评估，为交易作价提供参考依据。本次评估依据《评估法》和《资产评估准则》的要求，根据标的企业在评估基准日可销售物业及经营性物业的未来经营情况，选取合理的评估方法反映标的企业的公允价值。本次针对企业的评估过程符合《评估法》和《资产评估准则》的要求，预估价值能够客观公允反映标的企业的公允价值。相关评估报告曾经有国资单位评估备案，公司依据经国资备案的评估结果作为挂牌参考底价（评估结果为负值则按照1元作为挂牌底价），挂牌参考底价和最终交易价格将经过上市公司董事会和股东大会审议通过，关联董事和关联股东将回避表决。因此本次交易作价是客观公允的。

（四）结合前次收购目的旨在增强上市公司盈利能力和市场影响力，以及标的资产实际经营情况，进一步说明收购未满四年即出售资产的主要原因和考虑。

前次收购目的旨在增强上市公司的盈利能力和市场影响力，但是自2019年三季度起，国内房地产市场调控加码，市场降温明显，销售增速持续回落，随着金融监管政策全面收紧，房地产融资渠道收窄，受金融监管政策收紧影响，公司融资明显下降，公司面临资金紧张的局面，新增融资额及销售回款主要用于保障金融机构还款，后续开发资金不足，导致2019年以来公司部分项目未能如期竣工结转确认收入。同时，公司融资成本持续升高，存在较高的财务费用、销售费用等成本，亦因部分标的资产计提了减值准备，致使报告期内公司处于亏损状态。过去三年公司净利润分别为-348,204.64元、-309,353.84元和-98,658.64元。

本次交易出售资产，公司一方面通过标的资产的置出，剥离标的资产相关债务，另一方面公司计划通过本次交易实现的溢价部分用于偿还上市公司债务。截至评估基准日2022年3月31日，云南城投拟出售标的资产“预估价值合计约56.20亿元，挂牌参考底价合计约60.26亿元。通过本次交易，公司将有效降低有息负债、优化资产结构，改善财务状况，提高公司抗风险能力，提升公司盈利能力与经营业绩为公司逐步实现转型发展、为打造以商管运营、物业管理等核心业务为主的轻资产运营城市综合服务商提供有力保障。

二、补充披露情况
上市公司已在预案（修订稿）“交易标的基本情况”之“二十一、前次收购标的股权评估情况”对于前次收购标的股权时所采用的评估方法及结论、重要参数预测数据与实际数据存在的差异情况及原因、前期资产减值计提等情况进行了补充披露。

三、中介机构核查意见
（一）独立财务顾问核查意见
经核查，独立财务顾问认为，公司前次收购资产和后续整合不存在不及预期目标的情形，部分标的企业的业务持续亏损的主要原因系国内房地产市场调控政策升级以及公司融资额度受限导致开发资金不足，部分项目未能如期竣工结转；本次交易作价公允，与本次出售与前次收购价格较大差异的原因主要由于国内房地产市场调控政策升级以及资金问题导致建设进度及去化速度不及预期，且存在较高的财务费用等成本导致近年亏损，并且对部分标的资产计提了减值。前次收购标的企业净资产大幅下降，部分标的资产的收购未满四年即出售资产的主要原因系国内房地产市场调控政策升级以及公司融资额度受限，公司计划转型为以商管运营、物业管理等核心业务为主的轻资产运营城市综合服务商。

2、预案披露，本次交易预估价值合计约56.20亿元，挂牌参考底价约60.26亿元，增值率约为7%。年报显示，公司处置25家公司股权，挂牌价合计28.15亿元，实现投资收益24.18亿元。2021年相比2020年减亏近20亿元，年末公司净资产和净利润，并于2022年5月11日撤销前次金融风险警示。请公司：（1）结合本次交易拟出售标的公司股权账面价值和挂牌价，补充披露本次交易对公司财务报表的具体影响；（2）结合两次资产评估使用评估方法的差异，标的资产相关经营数据及业务模式，说明本次评估相关参数预测的依据，交易标的资产增值率偏低的主要原因及合理性，前期是否存在通过调节资产评估作价变相增厚2021年末净资产的情形。请财务顾问和会计师发表意见。

回复：
一、问题答复
（一）结合本次交易拟出售的公司股权账面价值和挂牌价格，补充披露本次交易对公司财务报表的具体影响
结合本次交易拟出售的标的企业股权账面价值合计约49.94亿元，挂牌参考底价约60.26亿元，截止2022年3月31日，假设本次交易顺利完成，及置标的企业的股权款已全额收回，公司与标的企业债权债务通过现金收支完毕，转让完成后对公司财务报表的具体影响如下：

Table with columns: 科目, 账面价值, 交易, 变更后账面价值, 影响数. Lists 7 companies and their financial impact.

注：相关数据未经审计
如上表所述，公司本次处置20家标的企业后，资产总额减少1,361,073.62万元，负债总额减少1,243,258.76万元，增加归属母公司净资产57,191.36万元。

（二）结合两次资产评估使用评估方法的差异，标的资产相关经营数据及业务模式，说明本次评估相关参数预测的依据，交易标的资产增值率偏低的主要原因及合理性，前期是否存在通过调节资产评估作价变相增厚2021年末净资产的情形

1、本次评估相关参数预测的依据
（1）两次资产评估使用的方法
2021年公司出售25家公司股权，主要为房地产开发企业，一般采用资产基础法进行评估，除云南城投置业有限公司云南城投装饰有限公司采用资产基础法和收益法进行评估，并最终选用收益法评估结果作为最终评估结论外，其余公司均采用资产基础法进行评估，或者采用资产基础法和收益法进行评估但最终选择资产基础法评估结果作为最终评估结论。

本次交易的标的资产主要为房地产企业，相关评估工作尚未最终完成，正式评估报告尚未出具，标的企业一般采用资产基础法和收益法进行评估，部分标的企业仅采用资产基础法评估。与前次出售使用的评估方法不存在重大差异。

（2）标的资产相关经营数据及业务模式
我国房地产开发企业的业务模式为预售制，即房地产企业取得土地后，未完工但满足取得预售许可证的条件后便可开始销售，待完工后办理竣工备案并交付给业主后方可确认收入。相关标的企业的主要资产为存货与投资性房地产。

本次交易20家标的企业报告期内的经营数据如下：

Table with columns: 序号, 收购标的, 收购日期, 净利润, 2019年度, 2020年度, 2021年度. Lists 20 companies and their financial performance.

注：相关数据未经审计
如上表所述，公司本次处置20家标的企业后，资产总额减少1,361,073.62万元，负债总额减少1,243,258.76万元，增加归属母公司净资产57,191.36万元。

（二）结合两次资产评估使用评估方法的差异，标的资产相关经营数据及业务模式，说明本次评估相关参数预测的依据，交易标的资产增值率偏低的主要原因及合理性，前期是否存在通过调节资产评估作价变相增厚2021年末净资产的情形

1、本次评估相关参数预测的依据
（1）两次资产评估使用的方法
2021年公司出售25家公司股权，主要为房地产开发企业，一般采用资产基础法进行评估，除云南城投置业有限公司云南城投装饰有限公司采用资产基础法和收益法进行评估，并最终选用收益法评估结果作为最终评估结论外，其余公司均采用资产基础法进行评估，或者采用资产基础法和收益法进行评估但最终选择资产基础法评估结果作为最终评估结论。

本次交易的标的资产主要为房地产企业，相关评估工作尚未最终完成，正式评估报告尚未出具，标的企业一般采用资产基础法和收益法进行评估，部分标的企业仅采用资产基础法评估。与前次出售使用的评估方法不存在重大差异。

（2）标的资产相关经营数据及业务模式
我国房地产开发企业的业务模式为预售制，即房地产企业取得土地后，未完工但满足取得预售许可证的条件后便可开始销售，待完工后办理竣工备案并交付给业主后方可确认收入。相关标的企业的主要资产为存货与投资性房地产。

本次交易20家标的企业报告期内的经营数据如下：

Table with columns: 序号, 收购标的, 收购日期, 净利润, 2019年度, 2020年度, 2021年度. Lists 20 companies and their financial performance.

注：相关数据未经审计
如上表所述，公司本次处置20家标的企业后，资产总额减少1,361,073.62万元，负债总额减少1,243,258.76万元，增加归属母公司净资产57,191.36万元。

（二）结合两次资产评估使用评估方法的差异，标的资产相关经营数据及业务模式，说明本次评估相关参数预测的依据，交易标的资产增值率偏低的主要原因及合理性，前期是否存在通过调节资产评估作价变相增厚2021年末净资产的情形

1、本次评估相关参数预测的依据
（1）两次资产评估使用的方法
2021年公司出售25家公司股权，主要为房地产开发企业，一般采用资产基础法进行评估，除云南城投置业有限公司云南城投装饰有限公司采用资产基础法和收益法进行评估，并最终选用收益法评估结果作为最终评估结论外，其余公司均采用资产基础法进行评估，或者采用资产基础法和收益法进行评估但最终选择资产基础法评估结果作为最终评估结论。

本次交易的标的资产主要为房地产企业，相关评估工作尚未最终完成，正式评估报告尚未出具，标的企业一般采用资产基础法和收益法进行评估，部分标的企业仅采用资产基础法评估。与前次出售使用的评估方法不存在重大差异。

（2）标的资产相关经营数据及业务模式
我国房地产开发企业的业务模式为预售制，即房地产企业取得土地后，未完工但满足取得预售许可证的条件后便可开始销售，待完工后办理竣工备案并交付给业主后方可确认收入。相关标的企业的主要资产为存货与投资性房地产。

本次交易20家标的企业报告期内的经营数据如下：

Table with columns: 序号, 收购标的, 收购日期, 净利润, 2019年度, 2020年度, 2021年度. Lists 20 companies and their financial performance.

注：相关数据未经审计
如上表所述，公司本次处置20家标的企业后，资产总额减少1,361,073.62万元，负债总额减少1,243,258.76万元，增加归属母公司净资产57,191.36万元。

（二）结合两次资产评估使用评估方法的差异，标的资产相关经营数据及业务模式，说明本次评估相关参数预测的依据，交易标的资产增值率偏低的主要原因及合理性，前期是否存在通过调节资产评估作价变相增厚2021年末净资产的情形

1、本次评估相关参数预测的依据
（1）两次资产评估使用的方法
2021年公司出售25家公司股权，主要为房地产开发企业，一般采用资产基础法进行评估，除云南城投置业有限公司云南城投装饰有限公司采用资产基础法和收益法进行评估，并最终选用收益法评估结果作为最终评估结论外，其余公司均采用资产基础法进行评估，或者采用资产基础法和收益法进行评估但最终选择资产基础法评估结果作为最终评估结论。

本次交易的标的资产主要为房地产企业，相关评估工作尚未最终完成，正式评估报告尚未出具，标的企业一般采用资产基础法和收益法进行评估，部分标的企业仅采用资产基础法评估。与前次出售使用的评估方法不存在重大差异。

（2）标的资产相关经营数据及业务模式
我国房地产开发企业的业务模式为预售制，即房地产企业取得土地后，未完工但满足取得预售许可证的条件后便可开始销售，待完工后办理竣工备案并交付给业主后方可确认收入。相关标的企业的主要资产为存货与投资性房地产。

本次交易20家标的企业报告期内的经营数据如下：

Table with columns: 序号, 收购标的, 收购日期, 净利润, 2019年度, 2020年度, 2021年度. Lists 20 companies and their financial performance.

注：相关数据未经审计
如上表所述，公司本次处置20家标的企业后，资产总额减少1,361,073.62万元，负债总额减少1,243,258.76万元，增加归属母公司净资产57,191.36万元。

（二）结合两次资产评估使用评估方法的差异，标的资产相关经营数据及业务模式，说明本次评估相关参数预测的依据，交易标的资产增值率偏低的主要原因及合理性，前期是否存在通过调节资产评估作价变相增厚2021年末净资产的情形

1、本次评估相关参数预测的依据
（1）两次资产评估使用的方法
2021年公司出售25家公司股权，主要为房地产开发企业，一般采用资产基础法进行评估，除云南城投置业有限公司云南城投装饰有限公司采用资产基础法和收益法进行评估，并最终选用收益法评估结果作为最终评估结论外，其余公司均采用资产基础法进行评估，或者采用资产基础法和收益法进行评估但最终选择资产基础法评估结果作为最终评估结论。

本次交易的标的资产主要为房地产企业，相关评估工作尚未最终完成，正式评估报告尚未出具，标的企业一般采用资产基础法和收益法进行评估，部分标的企业仅采用资产基础法评估。与前次出售使用的评估方法不存在重大差异。

（2）标的资产相关经营数据及业务模式
我国房地产开发企业的业务模式为预售制，即房地产企业取得土地后，未完工但满足取得预售许可证的条件后便可开始销售，待完工后办理竣工备案并交付给业主后方可确认收入。相关标的企业的主要资产为存货与投资性房地产。

本次交易20家标的企业报告期内的经营数据如下：

Table with columns: 序号, 收购标的, 收购日期, 净利润, 2019年度, 2020年度, 2021年度. Lists 20 companies and their financial performance.

注：相关数据未经审计
如上表所述，公司本次处置20家标的企业后，资产总额减少1,361,073.62万元，负债总额减少1,243,258.76万元，增加归属母公司净资产57,191.36万元。

（二）结合两次资产评估使用评估方法的差异，标的资产相关经营数据及业务模式，说明本次评估相关参数预测的依据，交易标的资产增值率偏低的主要原因及合理性，前期是否存在通过调节资产评估作价变相增厚2021年末净资产的情形

1、本次评估相关参数预测的依据
（1）两次资产评估使用的方法
2021年公司出售25家公司股权，主要为房地产开发企业，一般采用资产基础法进行评估，除云南城投置业有限公司云南城投装饰有限公司采用资产基础法和收益法进行评估，并最终选用收益法评估结果作为最终评估结论外，其余公司均采用资产基础法进行评估，或者采用资产基础法和收益法进行评估但最终选择资产基础法评估结果作为最终评估结论。

本次交易的标的资产主要为房地产企业，相关评估工作尚未最终完成，正式评估报告尚未出具，标的企业一般采用资产基础法和收益法进行评估，部分标的企业仅采用资产基础法评估。与前次出售使用的评估方法不存在重大差异。

（2）标的资产相关经营数据及业务模式
我国房地产开发企业的业务模式为预售制，即房地产企业取得土地后，未完工但满足取得预售许可证的条件后便可开始销售，待完工后办理竣工备案并交付给业主后方可确认收入。相关标的企业的主要资产为存货与投资性房地产。

本次交易20家标的企业报告期内的经营数据如下：

Table with columns: 序号, 收购标的, 收购日期, 净利润, 2019年度, 2020年度, 2021年度. Lists 20 companies and their financial performance.

注：相关数据未经审计
如上表所述，公司本次处置20家标的企业后，资产总额减少1,361,073.62万元，负债总额减少1,243,258.76万元，增加归属母公司净资产57,191.36万元。

（二）结合两次资产评估使用评估方法的差异，标的资产相关经营数据及业务模式，说明本次评估相关参数预测的依据，交易标的资产增值率偏低的主要原因及合理性，前期是否存在通过调节资产评估作价变相增厚2021年末净资产的情形

1、本次评估相关参数预测的依据
（1）两次资产评估使用的方法
2021年公司出售25家公司股权，主要为房地产开发企业，一般采用资产基础法进行评估，除云南城投置业有限公司云南城投装饰有限公司采用资产基础法和收益法进行评估，并最终选用收益法评估结果作为最终评估结论外，其余公司均采用资产基础法进行评估，或者采用资产基础法和收益法进行评估但最终选择资产基础法评估结果作为最终评估结论。

本次交易的标的资产主要为房地产企业，相关评估工作尚未最终完成，正式评估报告尚未出具，标的企业一般采用资产基础法和收益法进行评估，部分标的企业仅采用资产基础法评估。与前次出售使用的评估方法不存在重大差异。

（2）标的资产相关经营数据及业务模式
我国房地产开发企业的业务模式为预售制，即房地产企业取得土地后，未完工但满足取得预售许可证的条件后便可开始销售，待完工后办理竣工备案并交付给业主后方可确认收入。相关标的企业的主要资产为存货与投资性房地产。

本次交易20家标的企业报告期内的经营数据如下：

Table with columns: 序号, 收购标的, 收购日期, 净利润, 2019年度, 2020年度, 2021年度. Lists 20 companies and their financial performance.

水平水平以及结合各资产经营管理计划进行预测。税金及附加根据适用的税率进行预测。

B、间接价值
土地使用权利到期时，委托资产地上部分可回收的价值。

C、报酬率
本次评估，采用安全利率加上风险调整值法确定报酬率，以安全利率加上风险调整值作为报酬率。安全利率可选用评估基准日的国债利率；风险调整值应根据估价对象所在地区的经济现状及委托资产的投资风险、管理负担、流动性等因素确定。

D、收益期限
收益期限为评估基准日至土地使用权证截止日日期。
本次评估相关参数预测的依据与前次不存在重大差异。

2、交易标的资产增值率偏低的主要原因及合理性
本次交易预估价值合计约56.20亿元，挂牌参考底价约60.26亿元，相关差异主要是由于部分标的资产评估值为负，而采用1元作为挂牌参考底价所致。

本次交易的资产预估价值与账面净资产（考虑持股比例）合价值相比，整体增值率约为10%，增值率较低主要由于2022年受疫情影响等不利影响因素，房地产行业下行压力加剧，2022年一季度国内商品房销售面积和销售金额分别同比下降约14%、23%，同时近年来公司融资渠道受限导致财务费用水平提升，开发项目的毛利率水平有所下降，部分项目出现了资产减值损失，另外受疫情反复影响导致标的企业下属商业物业租金收入大幅下降，部分项目亦因政府规划调整未能按期进行开发，相关增值率下降存在合理性。若考虑标的资产预估价值中的账面净资产（考虑持股比例）与挂牌参考底价之间的差额，则“增值率”约18%，预计本次交易预计可增加归母净利润约5.7亿元。

3、前期是否存在通过调节资产评估作价变相增厚2021年末净资产的情形
2021年度上市公司转出25家公司情况如下：

Table with columns: 序号, 事项, 评估基准日, 账面价值, 评估价值, 增值率. Lists 25 companies and their financial data.

注1:上市公司清算转让九江江云城旅游综合开发有限公司，确认投资收益约108万元
上述公司中，截至交易对手披露部分持续累计净资产公允价值合计约-3.34亿元，出表确认的投资收益24.18亿元，最终成交价与出表披露部分持续累计净资产公允价值差额的剩余部分直接计入净资产。

2021年转出的25家主要为房地产开发业务为主的公司，本次交易的20家标的企业中红河地产、北京云城企业、国誉云城主要均为平台公司，云尚发展未实际取得过户，台州银泰、杭州湾、杭州萧山、宁波城发、成都银泰主要均为开发自持物业企业，以租金收入实现进行评估，剩余约11家为房地产开发业务为主的公司评估中主要体现存贷增值情况。因此相关增值相较2021年转出的25家金额相对更对。

2021年度上市公司转出25家公司存货的评估情况如下：

Table with columns: 序号, 收购标的, 评估基准日, 存货账面价值, 评估价值, 增值率. Lists 25 companies and their inventory data.

注1:上市公司清算转让九江江云城旅游综合开发有限公司，确认投资收益约108万元
上述公司中，截至交易对手披露部分持续累计净资产公允价值合计约-3.34亿元，出表确认的投资收益24.18亿元，最终成交价与出表披露部分持续累计净资产公允价值差额的剩余部分直接计入净资产。

2021年转出的25家主要为房地产开发业务为主的公司，本次交易的20家标的企业中红河地产、北京云城企业、国誉云城主要均为平台公司，云尚发展未实际取得过户，台州银泰、杭州湾、杭州萧山、宁波城发、成都银泰主要均为开发自持物业企业，以租金收入实现进行评估，剩余约11家为房地产开发业务为主的公司评估中主要体现存贷增值情况。因此相关增值相较2021年转出的25家金额相对更对。

2021年度上市公司转出25家公司存货的评估情况如下：

Table with columns: 序号, 收购标的, 评估基准日, 存货账面价值, 评估价值, 增值率. Lists 25 companies and their inventory data.

注1:上市公司清算转让九江江云城旅游综合开发有限公司，确认投资收益约108万元
上述公司中，截至交易对手披露部分持续累计净资产公允价值合计约-3.34亿元，出表确认的投资收益24.18亿元，最终成交价与出表披露部分持续累计净资产公允价值差额的剩余部分直接计入净资产。

2021年转出的25家主要为房地产开发业务为主的公司，本次交易的20家标的企业中红河地产、北京云城企业、国誉云城主要均为平台公司，云尚发展未实际取得过户，台州银泰、杭州湾、杭州萧山、宁波城发、成都银泰主要均为开发自持物业企业，以租金收入实现进行评估，剩余约11家为房地产开发业务为主的公司评估中主要体现存贷增值情况。因此相关增值相较2021年转出的25家金额相对更对。

2021年度上市公司转出25家公司存货的评估情况如下：

Table with columns: 序号, 收购标的, 评估基准日, 存货账面价值, 评估价值, 增值率. Lists 25 companies and their inventory data.

注1:上市公司清算转让九江江云城旅游综合开发有限公司，确认投资收益约108万元
上述公司中，截至交易对手披露部分持续累计净资产公允价值合计约-3.34亿元，出表确认的投资收益24.18亿元，最终成交价与出表披露部分持续累计净资产公允价值差额的剩余部分直接计入净资产。

2021年转出的25家主要为房地产开发业务为主的公司，本次交易的20家标的企业中红河地产、北京云城企业、国誉云城主要均为平台公司，云尚发展未实际取得过户，台州银泰、杭州湾、杭州萧山、宁波城发、成都银泰主要均为开发自持物业企业，以租金收入实现进行评估，剩余约11家为房地产开发业务为主的公司评估中主要体现存贷增值情况。因此相关增值相较2021年转出的25家金额相对更